長浜港内港埋立事業基本計画

令和６年６月

大　洲　市

－ 目 次 －

第１章 基本計画策定の経緯 1
1.1. 目的と背景 1
1.2. 対象地の位置 2
1.3. 既存計画の概要 3

第２章 対象地の現状 8
2.1. 近年の社会経済情勢 8
2.2. 長浜港周辺地区の現況 10
2.3. 上位関連計画における対象地の位置付け 16
2.4. 対象地周辺の整備状況 18
2.5. 対象地内に立地する既存施設 20
2.6. 地元意向 22

第３章 長浜港周辺地区の利活用の在り方 27
3.1. 利活用の目標 27
3.2. 利活用の視点 28
3.3. 地域の特徴を踏まえた取組の方向性（SWOT 分析） 31

第４章 導入機能・施設 34
4.1. 導入機能・施設の設定 34
4.2. 導入施設の整備方針 35

第５章 施設配置計画 47
5.1. 対象地と長浜地域の関係性 47
5.2. 施設配置計画図 48

第６章 イメージパース 50

第７章 概算事業費 52

第８章 実現化方策 53
8.1. 事業スキーム 53
8.2. スケジュール 55

第1章　基本計画策定の経緯

1.1. 目的と背景

旧長浜町（以下「長浜地域」という。）において市町村合併前に策定された「長浜町第三次開発事業基本計画（昭和 62 年策定、平成 15 年見直し。以下「第三次開発計画」という。)」は、新市に引き継がれたが、第三次開発計画が策定された時期と現在では、人口や経済状況が大きく変化し、第三次開発計画にある土地の開発と利活用も見直しを行う必要が生じてきた。

そこで、令和５年３月には、長浜港周辺地区の利活用の基本的な考え方を示した「長浜港周辺利活用基本構想（案）（以下「基本構想」という。)」を策定した。

第三次開発計画に位置付けられている長浜港小型船だまりの整備は、愛媛県により令和５年度末に完了し、大洲市はこれに伴い、令和６年度からの漁船の移転を実現するため、現在、漁業関連施設の整備を行っているところである。

「長浜港内港埋立事業基本計画（以下「基本計画」という。)」は、第三次開発計画や基本構想の実現に向けて、近年の長浜港周辺地区を取り巻く状況や将来を見据え、基本構想を踏まえ、埋立範囲を含む土地利用の具体的な方向性を示すなど、今後の取組の基本的指針として策定するものである。

表 1-1　長浜港に関する経緯

年月日	経緯
S45.9.1	長浜町第一次開発事業［晴海工業団地］着工
S47.5.26	長浜町第一次開発事業［晴海工業団地］完成
S59.2	愛媛県が小型船だまり整備事業に着工
S59.12.26	長浜町と長浜町漁業協同組合が、「小型船だまりの整備に関する要望及び町が漁業関連施設を整備すること」などを盛り込んだ「確認書」を締結
S60.2.19	長浜町と長浜町漁業協同組合が、小型船だまりの施設計画、小型船だまり完成後、内港埋立て時に速やかに新小型船だまりを利用することに関する「覚書」を締結
S60.6.29	長浜町第二次開発事業［拓海工業団地］着工
S61.9.25	長浜町と長浜町漁業協同組合が、小型船だまり周辺の漁業補償について、第三次開発事業に関する「漁業補償契約書」を締結
S62.3	第三次開発計画策定
H 元.11.15	長浜町第二次開発事業［拓海工業団地］完成
H10.3.27	長浜町が小型船だまりの埋立てに着工
H15.3	第三次開発計画改訂
H20.3	第三次開発計画の推進に伴う課題を整理した参考資料「大洲市の港づくり概要書」作成
H20.12.25	小型船だまりの大洲市分の埋立てが完成
H21.2.27	小型船だまりの愛媛県分の埋立てが完成
H29.3.31	大洲市が長浜港小型船だまり漁業関連施設基本整備計画作成
H30.9.18	愛媛県・大洲市・長浜町漁業協同組合が今後の施設整備、漁船の移転に関する覚書を締結
R 元.7.5	大洲市が長浜港小型船だまり漁業関連施設整備事業（第１期）着工
R3.2.24	大洲市長浜港水産センターが完成
R3.4	長浜町漁業協同組合が事務所を大洲市長浜港水産センターに移転
R5.3	愛媛県による小型船だまりの整備が完了
R5.3	「長浜港周辺利活用基本構想（案）」の策定

1.2. 対象地の位置

対象地は、下図に示す長浜港周辺地区内の内港埋立範囲周辺とする。

なお、長浜港周辺地区全体の利活用向上に向け、小型船だまりの市有地と港湾緑地を含む範囲とする。

図 1-1　対象地（長浜港周辺地区）

1.3. 既存計画の概要

（1）長浜町第三次開発事業基本計画(平成 15 年 3 月改定　長浜町)

表 1-2　土地利用計画及び諸施設の整備計画

工区	用途	面積	施設名	施設の概要
県営工区	ふ頭用地	約 39,300 ㎡	水産物流センター	鮮魚荷捌所、活魚水槽施設、漁業協同組合事務所
			栽培漁業センター	事務所、機械室、倉庫、作業所、水槽、駐輪駐車施設
			冷凍施設	冷凍、貯水
			水産加工工場施設	
			水産倉庫施設	
			共同作業施設	
			給油給水施設	
			砕氷施設	給水施設、砕氷機共
			遊漁センター	駐車場
			揚船施設	軌条付鉄製船台、モーターウインチ
	緑地用地	約 22,900 ㎡	緑地、駐車場等	
	計	約 62,200 ㎡		
第一工区	都市機能施設用地	約 35,000 ㎡	役場庁舎	事務室、会議室、附属室、倉庫、駐輪駐車場
			町民文化会館（中央公民館）	事務室、管理室、会議場、大ホール、図書館、駐輪駐車場
			合同庁舎	港務室、会議室、倉庫、駐輪駐車場
				車庫、事務室、会議室、仮眠室、駐輪駐車場、浴室
				事務室、宿直室、会議室
			産業会館	事務室、販売店舗、展示コーナー、応接室、会議室、大ホール
				事務室、応接室、展示室、会議室、和室、駐輪駐車場
	生活環境施設用地	約 34,000 ㎡	水族館	回遊水槽、教育水槽、展示室、観覧室、講演室、図書館、研究室、標本室、実験室、実験水槽
			海の駅（道の駅）	売店、ミニ水族館、ファミリー広場、駐車場、イベント広場、魚の回廊、レストラン、喫茶、維新の港記念碑、赤橋案内所、富屋金兵衛邸復元
			橋の資料館 史跡保存	可動橋に関する資料館（室）、龍馬にちなみ江湖と長浜港の石積み保存
	住宅用地	約 26,000 ㎡	代替住宅 漁業者用住宅	住宅 50 戸～60 戸 道路
	交通関連用地	約 15,000 ㎡	道路等	広域幹線道路、幹線道路、補助幹線道路、シンボル道路、コミュニティ道路
	ふ頭用地	約 5,000 ㎡	公共ふ頭	岸壁：190m（水深 -11m×1 バース） 岸壁：260m（水深-7.5m×2 バース）
	港湾代替用地	約 9,000 ㎡	外郭施設	一文字防波堤 1,600m
			水域施設	泊地しゅんせつ：8.9ha（水深-11m）
			小型船だまり	防波堤：300m 物揚場：510m（水深-2.5m） 船揚場：50m ふ頭用地：3.9ha
	合計	約 124,000 ㎡		

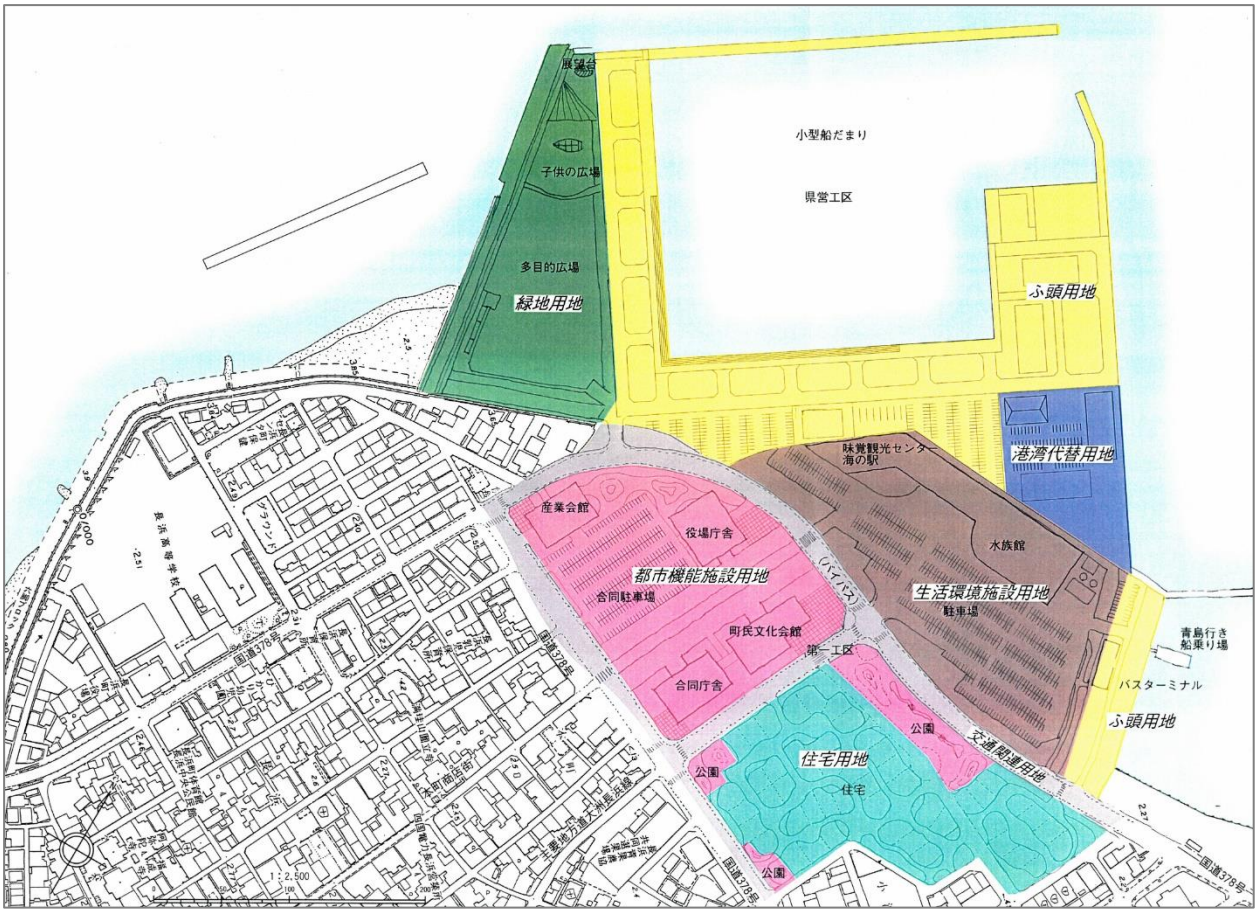


図 1-2　土地利用計画図

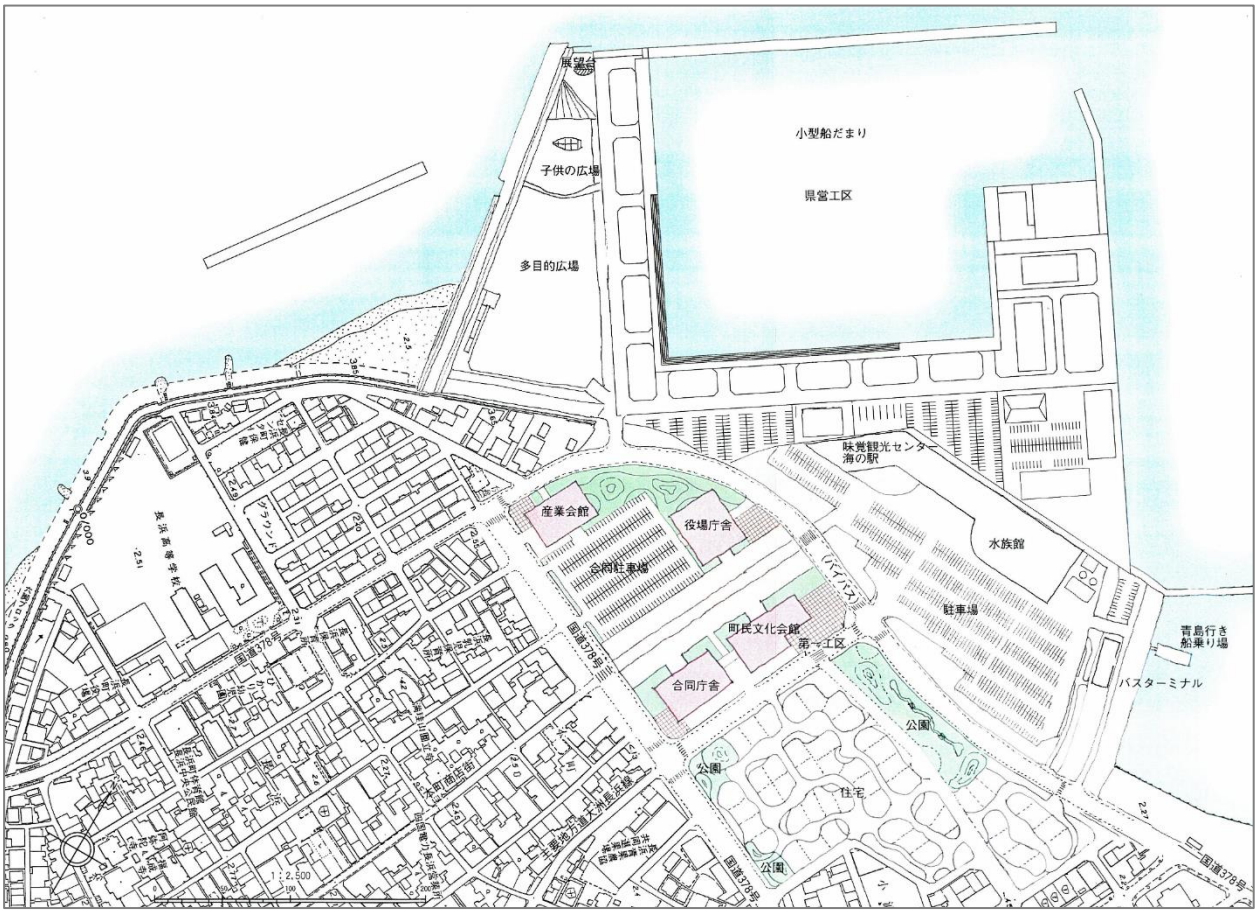


図 1-3　都市機能施設配置図

（2）大洲市の港づくり概要書(平成 20 年 3 月作成　大洲市)

長浜町の第一次・第二次開発事業と港湾整備の関わりや港湾整備を基軸とした第三次開発計画に至った過程をまとめ、今後の「港づくり」と第三次開発事業の推進に伴う課題を整理し、本市の「港づくり」に向けての参考資料とすることを目的に「大洲市の港づくり概要書」を作成している。

表 1-3　道路整備事業計画

路　線　名	事業内容	延長（m）	幅員（m）
国道378号	改良	350.0	12.0
国道378号バイパス	新設	580.0	12.0
主要地方道大洲長浜線	改良	170.0	12.0
市道７路線（予定）	新設	1,170.0	6.0～10.0
合計		2,270.0	6.0～12.0

※市道整備については、住宅用地・商業施設等用地の区画割に対応するため、立地状況に応じた整備を実施する。

表 1-4　宅地開発事業計画

種別	宅地面積（㎡）	１区画平均面積（㎡）	計画戸数（戸）	定住目標人口（人）
個人用住宅	15,000	242	62	155
専用住宅	3,700	231	16	40
合計	18,700		78	195

※定住目標人口は、大洲市の一世帯当たりの人口（2.5 人）に計画戸数を乗じて算出。

表 1-5　都市再開発事業計画

番号	想定施設	敷地面積（㎡）	建築年次
1	大洲地区広域消防事務組合長浜支署	10,210	昭和42年
2	消防団詰所（大洲市消防団長浜分団第１部）		平成９年
3	消防団詰所（大洲市消防団長浜分団第６部）		平成８年
4	大洲警察署長浜交番		昭和53年
5	大洲市立長浜図書館		昭和42年
6	港湾センター（港務所）		昭和44年
7	合同駐車場		新規
8	バスターミナル		新規
9	農協等施設用地		昭和38年

※都市再開発事業計画における施設は、現時点で想定し得る公共施設等を中心に配置したものであるが、将来における施設の必要性、現施設の老朽化の状況等を勘案し、適切な施設を配置するものとする。

表 1-6　商業施設等用地整備事業計画

名称	区画数	区画面積（㎡）	敷地総面積（㎡）
商業施設等用地	５区画	3,500～7,500	28,400

表 1-7　拠点施設整備事業計画

施設の名称	敷地面積（㎡）	摘要
ながはま水族館	25,980	バスターミナルを同一敷地内に併設
海の駅		
多目的広場		

表 1-8　漁業関連施設整備事業計画

番号	施設の名称	箇所数	番号	施設の名称	箇所数
1	畜養施設	2	9	水産倉庫	2
2	冷凍冷蔵、冷氷、砕氷、給水施設	2	10	船揚場	1
3	給油施設	1	11	共同作業場	2
4	荷捌所	1	12	加工場	3
5	直売所	1	13	栽培漁業センター	1
6	給油施設（取扱所）	1	14	遊漁センター	1
7	浮桟橋	4	15	野積場	1
8	長浜町漁業協同組合事務所	1	16	漁具干場	3

表 1-9　港湾関連施設整備事業計画

施設の名称	面積（㎡）	事業主体	摘要
公共ふ頭用地	5,000	県	旅客船（離島航路）発着場

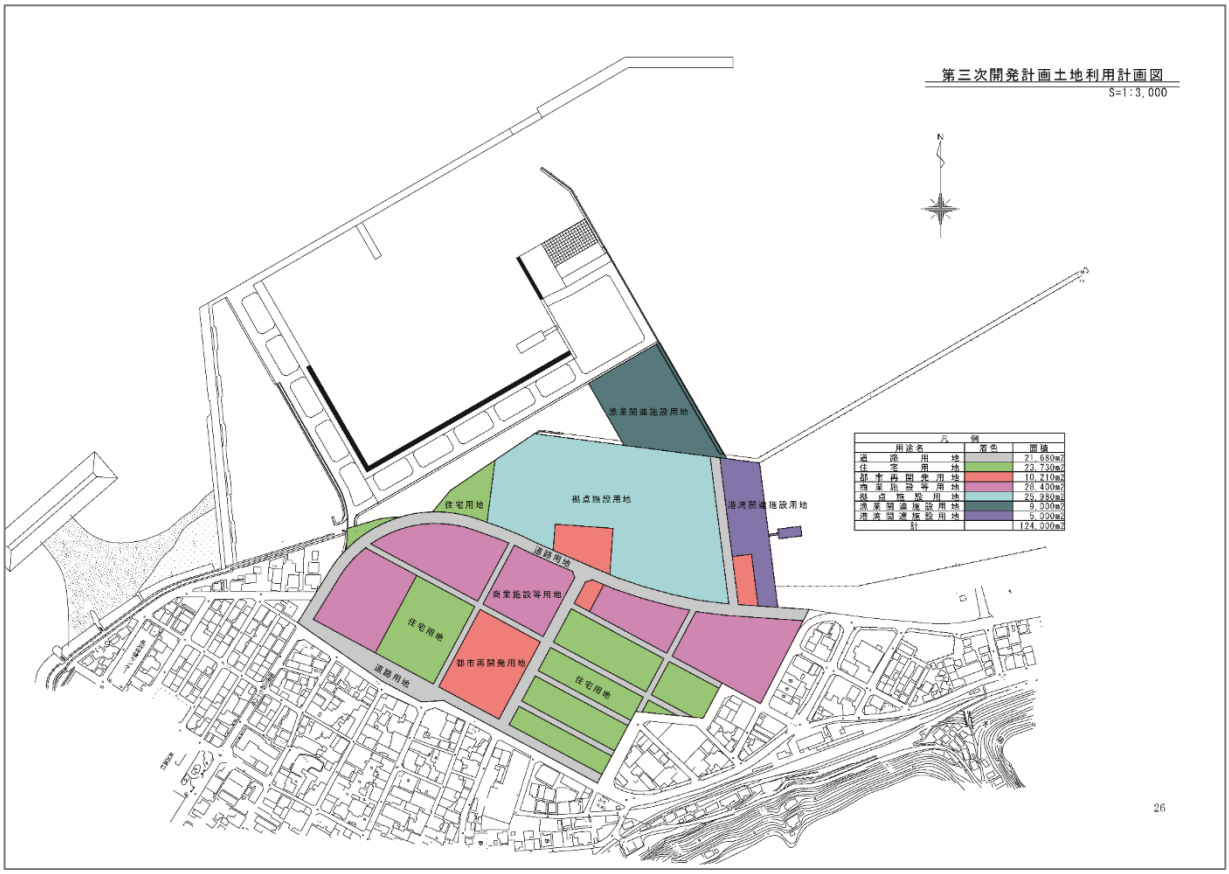


図 1-4　土地利用計画図

（3）長浜港小型船だまりへの施設整備及び漁船移転に関する覚書（平成 30 年 9 月 18 日。愛媛県、大洲市及び長浜町漁業協同組合）

平成 30 年に、愛媛県、大洲市及び長浜町漁業協同組合（以下「長浜町漁協」という。）の間で、大洲市が整備を行う漁業関連施設に関する覚書を締結している。

表 1-10　大洲市が整備を行う漁業関連施設

期別	施設名
第１期	長浜町漁協事務所
	上水道
	電力
	照明灯
	排水施設
	海水取水施設
	荷捌所
	製氷・給氷施設
	船揚場
	給油施設
	浮桟橋
	漁具倉庫（長浜町漁協用）
第２期	漁具倉庫（長浜町漁協組合員用）
	蓄養施設
	加工場
	直売所・食堂

※その後協議を継続して行っており、現在は一部変更している。

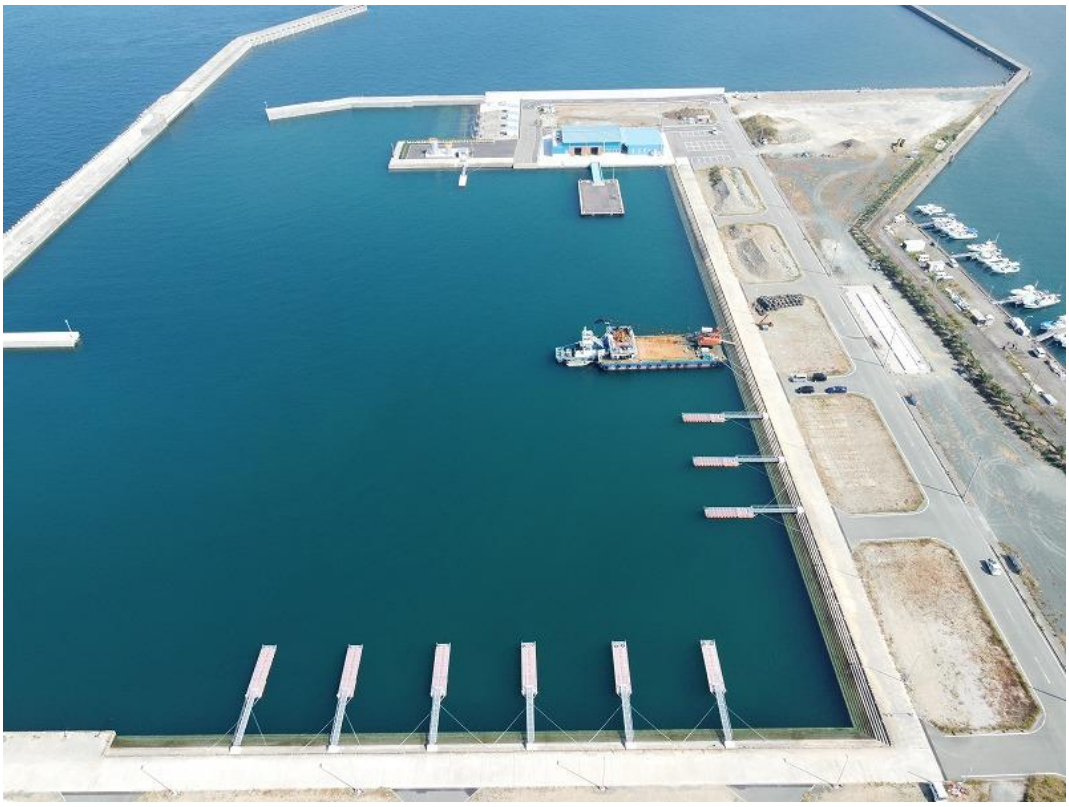


図 1-5　整備の進む漁業関連施設（撮影日：R5.10）

第2章　対象地の現状

2.1. 近年の社会経済情勢

（1）災害リスクの増大

近年、毎年のように各地で多くの自然災害が発生している。また、地球温暖化などに伴い、今後も災害リスクの増大が懸念される。

本市においても、平成 30 年 7 月豪雨により極めて甚大な被害が発生しており、こうした過去の教訓を踏まえながら、ハード・ソフト対策を一体的かつ計画的に推進することとしている。

このように頻発・激甚化する自然災害に対して住民等の関心や危機感が高まっている中、新たな開発等を行う上では、災害リスクを十分に考慮したまちづくりを進める必要がある。

（2）新型コロナウイルスの世界的流行

新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の世界的流行に伴う甚大な影響は、経済・社会全体の在り方、さらには人々の行動様式・意識などに影響した。

この影響は多方面に波及しており、働き方の面では、テレワークや自転車通勤の推奨、地方移住へのニーズの高まり、生活面では身近な憩いの空間が再評価され、余暇の面では、移動・旅行が自粛される一方、より身近な地域を旅行するマイクロツーリズムに注目が高まった。

このように、新型コロナウイルス感染症の世界的流行を契機に、まちづくり等においても「ニューノーマル（新しい生活様式）」への対応が求められている。

（3）情報通信技術（ICT）・デジタル化の進展

近年、情報通信技術（ICT）の急速な変化が人々のライフスタイルやワークスタイルの幅広い場面において変化をもたらしており、今後も様々なサービスにおいて活用が加速するものと考えられる。

また、アフターコロナの「新たな日常」への取組として、社会全体のデジタル変革を進め、制度や組織の在り方等をデジタル化に合わせて変革していく、いわゆるデジタル・トランスフォーメーション（DX）が求められている。

このように、様々な分野において情報通信技術（ICT）利活用・デジタル化の動きが活発化し、リモートサービスの活用・定着が進む中で、まちづくり等にも積極的に活用していくことが求められる。

（4）国民ニーズの多様化

社会の成熟化に伴い、経済的な豊かさとともに、精神的な豊かさが強く求められるようになり、近年では、ライフスタイルや働き方等に対する国民のニーズの多様化が進んでいる状況にある。

特に東日本大震災以降、人の役に立ちたいというソーシャルな価値を重視するトレンドが生まれている。また、「田園回帰」といわれる都市部から農山漁村等への移住の潮流が生まれており、地方圏では、人口減少・高齢化により地域づくりの担い手不足という課題に直面しているところ、「関係人口」と呼ばれる地域外の人材が地域づくりの担い手となり、地域の維持・向上に寄与することが期待されている。

このように、ライフスタイルや働き方等の多様化、「田園回帰」の潮流、居住地以外の地域と関わる機会の多様化など、国民ニーズの多様化への対応が求められる。

（5）グローバル化の進展・競争環境の激化

近年、世界中で国境を超えたヒト・モノ・カネ・情報の交流が活発になり、訪日外国人観光客数が急増している状況にあり、新型コロナウイルスの終息後においても、海外観光旅行先として日本の人気が高いという調査結果が発表されている。

さらに、情報や交通のネットワーク化、経済のグローバル化などの進展は、国民の選択の幅を広げ、居住や経済活動等の自由を拡大する一方で、地域間競争が今後一層激しくなることが予想される。

このように、新型コロナウイルス終息後を見据え、グローバル化の進展がもたらす効果を最大限に生かしていくほか、グローバルな視点でローカルに活動するなど、地域の魅力向上を図ることで、地域間競争力を強化していくことが求められる。

（6）地方創生の進展

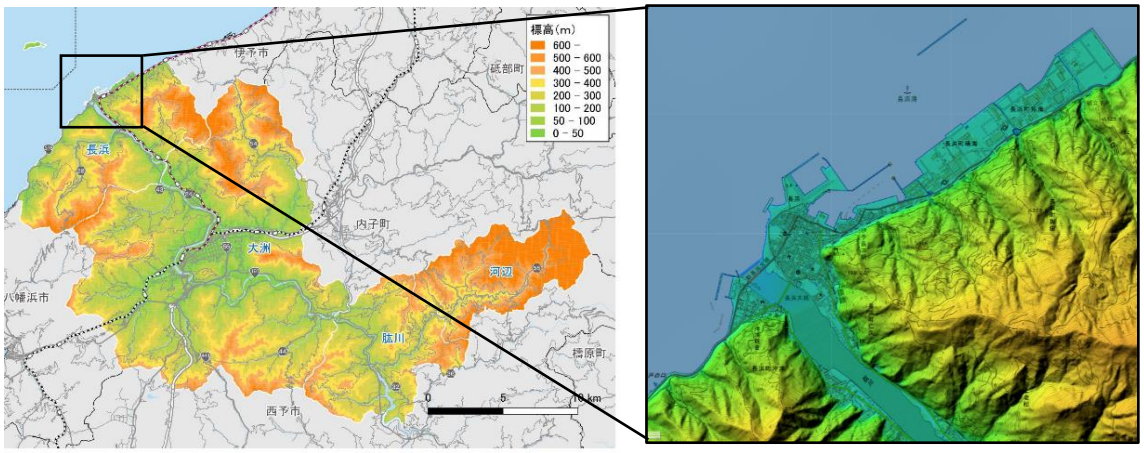
少子高齢化の進展に的確に対応し、人口減少に歯止めをかけるとともに、東京圏への人口の過度な集中を是正し、それぞれの地域で住みよい環境を確保して、将来にわたって活力ある日本社会を維持していくため、全国の地方公共団体において、これまで地方創生の取組が推進されてきており、令和２年度からは、地方創生の次のステージとして、より一層取組の充実・強化を図ることとされている。

このように、地方創生の取組が今後も一層充実・強化され、地方への関心の高まりがみられる中で、関係人口の創出・拡大など地域の活力を維持していくための取組を推進していくことが求められる。

2.2. 長浜港周辺地区の現況

（1）位置・地勢

- 本市は、愛媛県の西南部に位置し、県都である松山市から西南に約 50km の距離にあり、東は喜多郡内子町、西は八幡浜市、南は西予市、北は伊予市の３市１町に隣接している。
- 長浜地域は、本市で唯一瀬戸内海「伊予灘」に面しており、長浜港周辺地区は、本市の中央を流れる一級河川肱川（以下「肱川」という。）の河口に位置している。
- 古くは木材、繭、和紙など流域の物資の集積地、舟運の拠点として栄え、現在も長浜港を生かした木材木製品関連産業が地域の主産業として脈々と引き継がれている。
- 長浜港周辺地区は、瀬戸内海「伊予灘」と肱川に沿って開けた地域で、河口部には用途地域が指定されるなど市街地が形成されているが、平地は河川と海岸沿いに限られている。



（資料：「大洲市地域公共交通網形成計画（平成 30 年３月）大洲市」、地理院地図（色別標高図））

図 2-1　位置・地形

（2）気候・気象

- 本市の沿岸部は、温暖少雨の瀬戸内海式気候であるが、長浜港周辺地区は、海陸風の関係で冬の朝は寒さが著しいという特徴がある。
- 肱川河口付近では、肱川独特の地形に起因した「肱川あらし」と呼ばれる世界的にも珍しい気象現象（局地風）が発生する。（日本三大あらしの一つ）

・肱川あらし

冬場の条件のあった晴れた日の朝、上流の大洲盆地でかん養された冷気が霧を伴って肱川沿いを一気に流れ出すという珍しい現象。

その強風はゴォーゴォーとうねりをたてて可動橋として知られる長浜大橋（赤橋）を吹き抜け、大規模な時には霧は沖合数キロに達し、風速は長浜大橋付近において 10m/ｓ以上が観測される。

霧が町をのみ込み、うねりながら海へと扇状に広がる肱川あらしの様子は、幻想的で息をのむ美しさである。

（資料：大洲市ホームページ）
肱川あらし展望公園から見た肱川あらし

（3）人口･世帯数

◇人口・世帯数の推移

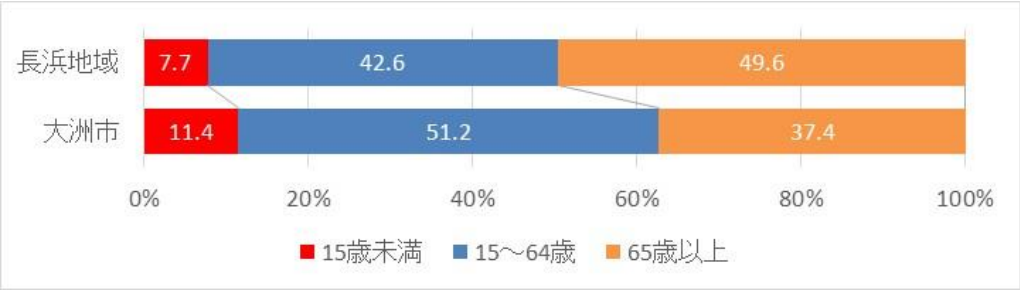
- 長浜地域の人口構成は、市全体と比較して、年少人口割合が 3.7 ポイント、生産年齢人口割合が 8.6 ポイント低く、老年人口割合が 12.2 ポイント高くなっている。
- 長浜地域では人口・世帯数ともに減少傾向にあり、過去 20 年間（平成 12 年～令和２年）では人口が 63%まで減少し、世帯人員は 2.72 人/世帯から 2.24 人/世帯に減少している。

◇転出・転入の状況

- 市全体では、子育て世代など若い世代を中心に県内他市町への転出が顕著である。
- 15 歳～24 歳になる段階で大幅な転出超過となっており、市外の大学・専門学校等への進学や就職等によるものと考えられる。
- 25 歳～29 歳になる段階で、就職やＵターンなどが要因と考えられる転入超過となっているが、年々減少傾向にある。

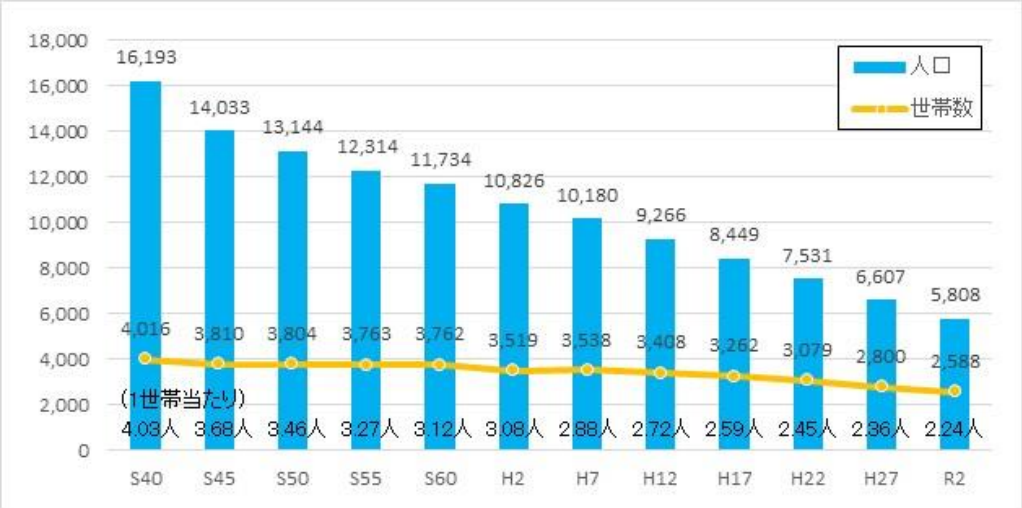
◇通院・買物流動

- 長浜地域では、大洲地域の中心部のほか、対象地が位置する長浜港周辺地区の医療機関、商業施設を利用する人が多い。



（資料：「令和２年国勢調査（総務省）」）

図 2-2　年齢３区分人口（大洲市全体・長浜地域）



（資料：「各年国勢調査（総務省）」）

図 2-3　長浜地域の人口・世帯数の推移

（4）農林水産物

◇農業

- 本市は、肱川が育んだ肥沃な土壌と水利に恵まれ、県下有数の農業地帯として発展してきた。平坦部の野菜と米・麦・大豆・伊予灘に面した柑橘・キウイフルーツ、中山間地域の野菜や果樹などのほか、畜産も県内有数の産地となっている。
- 近年は、「たいき産直市愛たい菜」を地産地消の拠点として、地元農産物などの販売や魅力の発信により、大洲ブランドの創出を図っている。
- 長浜地域においては、特に柑橘、キウイフルーツの栽培が盛んであり、キウイフルーツについては県内有数の産地である。

◇林業

- 市全体の森林面積は、31,515ha と総面積の 72.9%を占め、そのうち 58.6%が人工林となっている。
- また、国内でも有数の生産量を誇る原木乾しいたけや乾たけのこなどの特用林産物の生産振興により、林家所得の向上と中山間地域の活性化に取り組んでいる。
- 長浜地域においては、原木しいたけの栽培が盛んに行われている。

◇水産業

- 本市の水産業については、伊予灘における海面漁業と肱川水系等における内水面漁業が行われている。
- 内水面漁業については、肱川を中心に長浜地域を含めた市全体で行われており、アユやウナギ、カニなどの採取が盛んに行われている。
- 長浜地域においては、海面漁業が主となっており、長浜港を中心に小型底引き網、一本釣り、刺し網、採介藻等の沿岸漁業が行われている。
- 水揚げされる主な魚種としては、ハモ、サワラ、トラフグ、カレイ、サザエ等となっており、それらが水揚金額の多くを占めている。

柑橘（紅まどんな）

原木しいたけ（生）

トラフグ（延縄）

キウイフルーツ

原木しいたけ（乾）

サワラ（一本釣り）

（5）歴史・人物

- 長浜地域に縁のある歴史上の人物として、土佐藩を脱藩し長浜から長州（下関）へ向かった「坂本龍馬」、長浜の発展のため数多くの業績を残した「西村兵太郎」、「西田司」などが知られている。

【坂本龍馬】

文久２年、土佐藩を脱藩した坂本龍馬は肱川を川舟で下り「江湖の港（現在の肱川口漁港）」に入港。四国を旅立つ際は、長浜の商人であった冨屋金兵衛を頼って宿泊し、大洲藩の海の玄関であった長浜から長州（下関）に渡った説が有力とされている。

平成 24 年には「龍馬がゆく！大洲」150 年記念事業として、脱藩の道となった大洲（河辺～長浜）を舞台に、様々な記念事業が実施された。

飛翔の像（大洲市河辺町）

（資料：愛媛県生涯学習センターホームページ）

【西村兵太郎】

大正３年４月長浜町長に選ばれ、昭和 10 年に死去するまで５期 21 年在任した。

任期中、長浜大橋架橋（赤橋）を企画実現し、長浜港改修や国鉄誘致に奔走。愛媛鉄道の開通、長浜港の改修整備、上水道の新設、水族館建設、長浜町庁舎の建築構想など数多くの業績を残しており、「西村の前に西村なく、西村の後に西村なし」と称されるほどであった。

西村は町長在任中の大正８年に県議会議員にも当選し、以後 17 年にわたり県政にも尽くした。その間、議長・副議長・民政党支部長として敏腕を振るったことは有名である。

また、長浜町漁業組合長、喜多郡漁業組合連合会長、愛媛県水産会長、全国漁業組合中央会理事、帝国水産会代議員を歴任して、水産業発展にも尽力した。

西村兵太郎像（大洲市長浜）

（資料：愛媛県生涯学習センターホームページ、大洲市ホームページ、長浜町誌）

【西田司】

昭和 34 年に長浜町議会議員に初当選し、昭和 37 年に町議会議長、昭和 38 年には当時、県下最年少の町長として長浜町長に就任した。以降昭和 49 年までの３期 11 年にわたり町政の発展に尽力したが、特に晴海地区の埋立てによる第一次開発事業の推進、完成は大きな功績であり、現在の第三次開発事業につながっている。

その後、活躍の場を国政に移し、昭和 51 年から８期衆議院議員を務める間、平成２年に国土庁長官、平成 10 年と平成 12 年には自治大臣・国家公安委員長を歴任し我が国の発展に大きく寄与した。

平成 14 年に勲一等旭日大綬章受章。平成 20 年大洲市名誉市民となった。

西田司氏

（資料：大洲市ホームページ、長浜町誌、長浜町誌続編、大洲市勢要覧（引用））

（6）観光資源

- 周辺には、国指定重要文化財である長浜大橋（赤橋）、木造十一面観音立像（瑞龍寺）のほか、国登録有形文化財である末永家住宅百帖屋敷・旧主屋、長浜町庁舎（現・大洲市役所長浜支所）など、歴史・文化的資源が立地している。
- 世界的にも珍しい気象現象である肱川あらしを望める肱川あらし展望公園、落差 80m級の滝を始めとした渓谷美を誇る名瀑白滝などの観光資源・施設を有する。
- 長浜地域中心部では、商店街での「まちなみ水族館」の取組や、その中核である長浜高校水族館部が運営する水族館（以下「長高水族館」という。）が観光資源として活用されている。
- 国道 378 号は、「夕やけこやけライン」の愛称でドライブ、ツーリングスポット等として親しまれているほか、愛媛県サイクリングプロジェクトによる「四国一周 1,000 キロルート」にも指定されている。

図 2-4　長浜港周辺地区の観光資源

長浜大橋（赤橋）

木造十一面観音立像（瑞龍寺）

末永家住宅百帖屋敷・旧主屋

長浜町庁舎
（現大洲市役所長浜支所）

肱川あらし展望公園

白滝

（引用：大洲市勢要覧、大洲市ホームページ）

（7）その他の現況

表 2-1　その他の現況

分野	総括
産業	・豊富な農林水産物（沿岸漁業、原木しいたけ、柑橘類など） ・平成 17 年～26 年の 10 年間で製造出荷額等は減少傾向 ・平成６年～26 年の 20 年間で小売売り場面積は増加、販売額は横ばい傾向 ・観光は、県内、四国、関東からの国内旅行者、外国人観光客が多い
土地利用	・河口部を中心に市街地が形成
工業団地等	・臨海工業開発事業で造成された晴海工業団地、拓海工業団地
空き家の状況	・長浜港周辺地区に空き家が分布 ・小規模の修繕等で利活用可能な空き家が多い
公共建築物の状況	・長浜地域の公共建築物は築 30 年以上が７割程度を占める
交通・物流	・広域交通機能は比較的充実（国道 378 号、県道、JR 伊予長浜駅、長浜港など）し、長浜港周辺地区は鉄道駅やバス停から徒歩圏内 ・国道 378 号はドライブ、ツーリング、サイクリングのスポット ・国道 378 号の交通量、大型車混入率が増加 ・長浜地域唯一のタクシー会社が令和３年 10 月に廃業し代替交通手段が望まれている
周辺施設の状況	・行政施設、商店街内店舗・商業施設等が集積 ・教育施設（小・中・高校）が集積しているが、高校については生徒数減少による統廃合の可能性がある ・公園・緑地や観光施設は不足している ・長浜港から 10km 圏内に道の駅、海の駅は存在しない
防災	・長浜港周辺地区では、土砂災害、洪水、津波、高潮などの災害リスクがある ・木造住宅が多く地震による被害が懸念される ・長浜港周辺地区は伊方原子力発電所の UPZ（緊急時防護措置を準備する区域）に位置し、国道 378 号は原子力災害時の避難ルートに設定
都市計画	・長浜港周辺地区は都市計画区域であり、地域地区として準工業地域と臨港地区が指定されている ・都市施設として、地区の北西部に都市計画道路が計画されている ・また、立地適正化区域（都市機能誘導区域、居住誘導区域）に設定されている
港湾施設の状況	・現在は県、市及び長浜町漁協の三者で覚書が交わされ、漁船の移転が可能となるよう整備が進められている ・既存の港湾施設の老朽化が進行しており、それぞれの施設の長寿命化計画が策定されている
まちづくり・ 地域活動の状況	・長浜地域の各種団体の関係者などにより、まちづくり団体「長浜まちづくり協議会」が設立されており、第三次開発事業や水族館について検討する部会が設置され議論されている ・「まちなみ水族館」や各種イベント、観光ボランティアなど、高校生や地域団体による活動がみられる

2.3. 上位関連計画における対象地の位置付け

（1）第２次大洲市総合計画後期基本計画（令和４年３月）

地域拠点に位置付けた「長浜支所周辺」においては、長浜支所を中心に、行政・文化機能や公共施設などの維持・充実、防災対策の強化、生活環境の整備、商店街や身近な商業の維持対策などを図ることとしている。また、長浜港を中心とする地域については、県とともに港湾施設の整備・活用を進めながら、海の流通拠点化と都市機能の強化を推進することとしている。

（2）新市建設計画（令和２年３月変更）

長浜地域においては、海の玄関口「夕やけこやけライン」と「肱川流域連携軸」の結節点となる地域中核拠点（海の幸と活力のまちゾーン）として、港湾内港部の埋立てにより新たな土地を創出して、都市機能を備えた活性化拠点や観光拠点の整備、新たな住宅地や港湾施設が整備され、肱川あらしや開閉橋、「坂本龍馬脱藩の川の道といろは丸の母港（維新の港）」など、創造的な海の観光の充実を図るとともに、水産業の振興や食の魅力を生かした観光商業の振興を図ることとしている。また、下水道の整備や洪水・高潮防止の取組など居住環境の整備についても記載されている。

（3）大洲市都市計画マスタープラン（令和２年３月）

長浜地域は、「伊予灘と豊かな海の幸に育まれた　活力と安らぎのある臨海産業都市」をテーマに、目標として、伊予灘に面した港町で、恵まれた新鮮な海産物などを生かした産業の活性化と港湾を中心とした物流拠点、産業拠点としての活力あるまちづくりを目指すとともに、歴史的遺産と河川景観に配慮し、安全・安心のまちづくりを目指した肱川の河川整備を進めることとしている。

（4）大洲市立地適正化計画（令和２年10月）

長浜地域を都市機能誘導区域（地域拠点）に位置付け、長浜支所を中心とする市街地は、現在不足する施設の誘導に合わせて既存施設との相乗効果が生じるよう施設や環境を充実させ、地域拠点として、長浜地域での持続的な暮らし（生活）を可能とする市街地の形成を図ることとしている。また、地域拠点を含む周辺は、伊予灘、肱川を始めとする自然環境に恵まれていることから、こうした地域資源をこれまで以上に生かし、地域住民や観光客に着目して地域の持続的な振興に寄与する施設の誘導を図ることとしている。

（5）その他の関連計画での位置付け

表 2-2　関連計画での対象地の位置付け

計画名	対象地の位置付け
第２期大洲市まち・ひと・しごと創生総合戦略 （令和２年３月）	・６次産業化に向けた商品開発・販路拡大等の支援 ・「浜の活力再生プラン」の推進 ・農林水産物のブランド化、６次産業化や観光などと連携することで、地場産業や商店街の活性化（若者の地元回帰、雇用の環境・質の向上）に向けた取組を行う
大洲市公共施設等総合管理計画 （令和４年３月一部改定）	・庁舎：他施設との複合化や民間への貸付けなどの有効活用を推進 ・消防施設：消防団詰所・ポンプ蔵置所等は計画的に維持管理及び更新を実施 ・公民館：他施設との複合化や統廃合などを推進。将来の人口動向に合わせて、施設の改修や建替え時に減築を実施 ・図書館：本館を中心として分館とも連携しながら運営 ・観光施設：計画的に維持管理及び更新を行うとともに、引き続き、地元住民や民間と連携しながら施設の運営を推進 ・港湾：港湾の長寿命化計画を順次作成し、計画的に修繕等を推進
大洲市観光まちづくり戦略ビジョン （令和５年４月）	・３つの戦略プログラムの中の「周辺エリア（長浜、肱川、河辺など）への波及」として、コンテンツ開発を推進
肱川かわまちづくり全体構想 （令和２年１月）	・地域拠点（長浜地区）に位置付けられており、観光客と地域住民を対象とし、遊びながら移動できるカヌー・SUP の拠点づくりや既存施設の改善、維持管理を行う
大洲市地域公共交通計画 （令和５年３月）	・持続可能な交通計画を形成するために、長浜地域の交通結節点として、ＪＲ伊予長浜駅と長浜港を位置付け ・将来の方向性として、幹線・支線の円滑な乗り継ぎができるような整備を実施する

2.4. 対象地周辺の整備状況

対象地周辺における関連施設の整備状況を以下に示す。

表 2-3　対象地周辺の整備状況（令和６年３月 31 日現在）

項目	進捗状況
用地造成計画	＜県営工区＞ ・県営工区については、ふ頭用地、緑地用地ともに完成している ＜第一工区（市）＞ ・小型船だまり内の港湾代替用地については完成しているが、その他の用地（都市機能施設用地、生活環境施設用地、住宅用地、交通関連施設用地、ふ頭用地）については内港埋立事業が未着手であることから整備されていない状況である
道路計画	・計画されている広域幹線道路、幹線道路、補助幹線道路、シンボル道路・コミュニティ道路については、内港埋立事業が未着手であることから整備されていない状況である
都市機能施設	・計画されている町役場、町民文化会館（中央公民館）、合同庁舎、産業会館については、内港埋立事業が未着手であることから整備されていない状況である
生活環境施設	・計画されている水族館、住宅、海の駅（道の駅）【橋の資料館等含む】については、内港埋立事業が未着手であることから整備されていない状況である
港湾関連施設	・事業主体は愛媛県 ＜長浜地区（小型船だまり）＞ 防波堤　計画 L=300m　完成 L=550m 波除堤　計画 L= 40m　完成 L= 40m 物揚場　計画 L=510m　完成 L=510m 船揚場　計画 L= 50m　完成 L= 50m 浮桟橋（県）　計画 N=１基　完成 N=1 基 ＜拓海地区＞ -11m　岸壁　計画 L=190m　休止 -7.5m 岸壁　計画 L=260m　完成 L=260m 拓海沖防波堤　計画 L=1,600m　完成 L=610m 大型船泊地（-11m）　計画 A=8.9ha　休止 ＜小型船だまり＞ ・上記の施設のほか、護岸等も完成し、外郭・係留施設については完成しているが、漁船の移転には、より高い静穏度の確保を長浜町漁協から求められていることから、防風林の設置や護岸の嵩上げを実施している
漁業関連施設	・事業主体は大洲市 ・整備済：水産センター（漁協事務所）、上水道、荷捌所、道路、給油施設、船揚場、浮桟橋（10 基）、漁具倉庫(組合員用)、照明施設（県事業） ・未着手：蓄養施設、浮桟橋（9 基） ・中　止：漁具倉庫（漁協用）、加工場、直売所、食堂 ※当初計画されていた施設については、平成 15 年の計画改定後、長浜町漁協との協議を経て、平成 30 年 9 月に整備する施設の概要を定めた覚書を締結することで整備内容が変更になっている ※令和元年度の事業着手以降、長浜町漁協と協議を行い事業内容を変更しているため、ここでは変更後の施設の進捗状況について記載
その他	・民間活力の導入については、内港埋立事業が未着手であり、用地が造成されていない状況であることから、実際に需要調査は行っていない

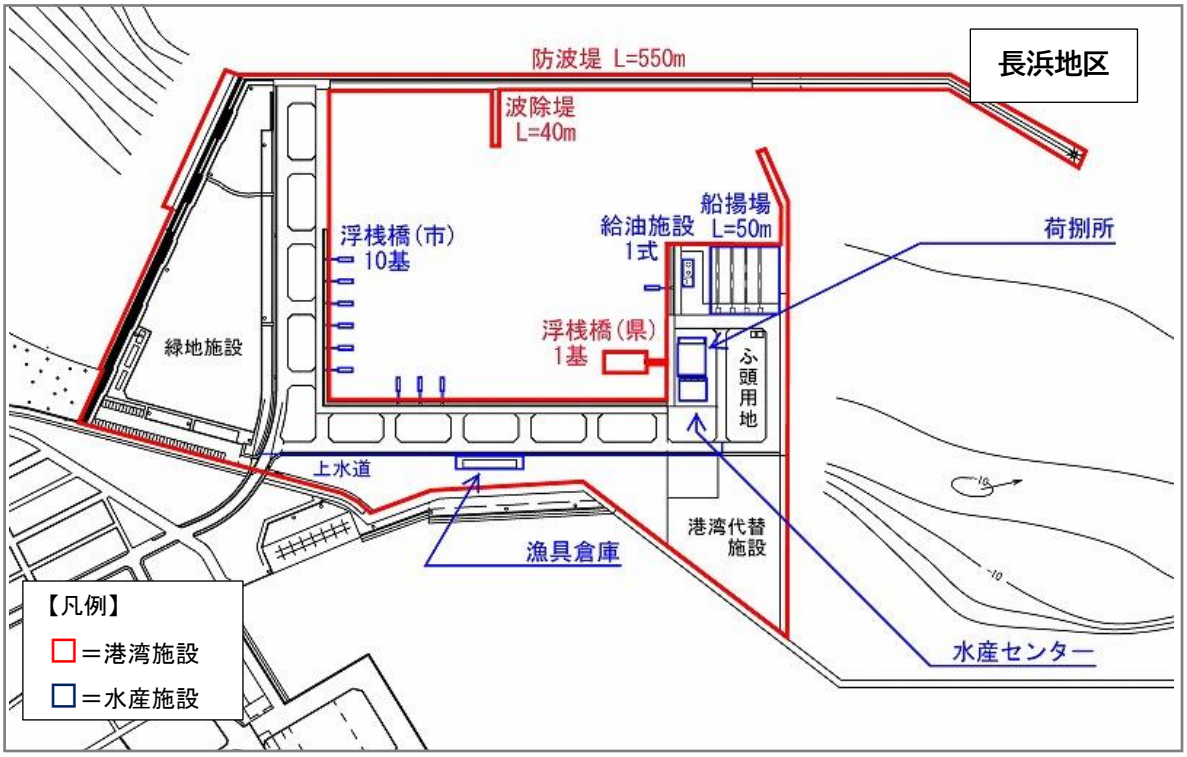


図 2-5　港湾関連施設の整備状況（長浜地区）

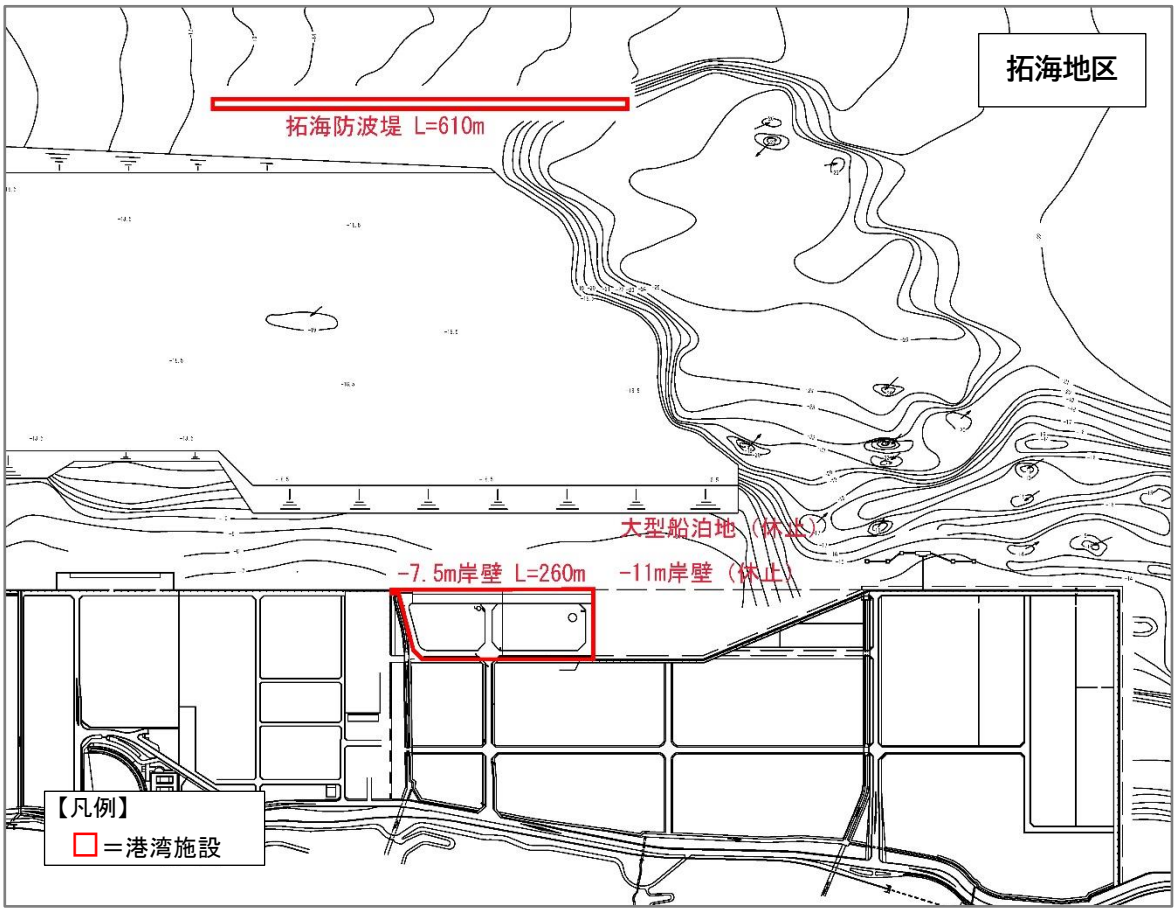


図 2-6　港湾関連施設の整備状況（拓海地区）

2.5. 対象地内に立地する既存施設

現在、対象地内には、表 2-4 に示す港湾施設が立地している。

また、その他の公共施設として表 2-5 に示す警察施設と消防団施設が立地しており、対象地南西部には、店舗、住宅、店舗兼住宅、倉庫等の民間建築物が複数立地している。

表 2-4　既存港湾施設（令和６年３月 31 日現在）

区分	種類	番号	施設名	延長等	管理者	備考
泊地及び船だまり	泊地	①	大型船泊地	22,165 ㎡	愛媛県	
		②	小型船泊地 西南護岸泊地	4,420 ㎡	愛媛県	
		③	小型船泊地 東物揚地泊地	4,380 ㎡	愛媛県	
外郭施設	防波堤	④	北防波堤	438m	愛媛県	
		⑤	内港防波堤	10m	愛媛県	
	護岸	⑥	黒田護岸（D）	64m	愛媛県	
		⑦	新港防波３号護岸	165m	愛媛県	
係留施設	岸壁	⑧	正面岸壁	90m	愛媛県	
		⑨	側面岸壁	76m	愛媛県	
		⑩	中央桟橋	93m	愛媛県	
	係船くい	⑪	中央桟橋	5m	大洲市	
	浮桟橋	⑫	１号浮桟橋	48m	愛媛県	
	物揚場	⑬	西物揚場	43m	愛媛県	
		⑭	南物揚場	86m	愛媛県	
		⑮	内港階段式物揚場	25m	愛媛県	
		⑯	階段式物揚場	86m	愛媛県	
		⑰	北物揚場	88m	愛媛県	
		⑱	西階段式物揚場	89m	愛媛県	
		⑲	東物揚場	102m	愛媛県	
		⑳	内港新設物揚場	70m	愛媛県	
		㉑	北階段物揚場	182m	愛媛県	
	船揚場	㉒	西船揚場	68m	愛媛県	
		㉓	内港船揚場	41m	愛媛県	
臨港交通施設	道路	㉔	南物揚場取付道路	14m	愛媛県	
	駐車場	㉕	港湾センター駐車場	681 ㎡	大洲市	
荷捌地及び上屋	上屋	㉖	港湾センター	359 ㎡	大洲市	
		㉗	魚市場	1,651 ㎡	愛媛県	建屋は漁協
保管施設	野積場	㉘	正面岸壁野積場	4,473 ㎡	愛媛県	
		㉙	南物揚場野積場	1,062 ㎡	愛媛県	
		㉚	北物揚場	895 ㎡	大洲市	
		㉛	北階段式物揚場	746 ㎡	愛媛県	
		㉜	正面岸壁（市）①	135 ㎡	大洲市	
		㉝	正面岸壁（市）②	138 ㎡	大洲市	
	危険物置場	㉞	油類（建屋）	682 ㎡	民間	敷地は愛媛県
		㉟	油類（建屋）	79 ㎡	民間	敷地は愛媛県

表 2-5　既存公共施設

種類	番号	名称
警察施設	❶	大洲警察署長浜交番
消防団施設	❷	大洲市消防団　長浜分団　第１部詰所
	❸	大洲市消防団　長浜分団　第６部詰所

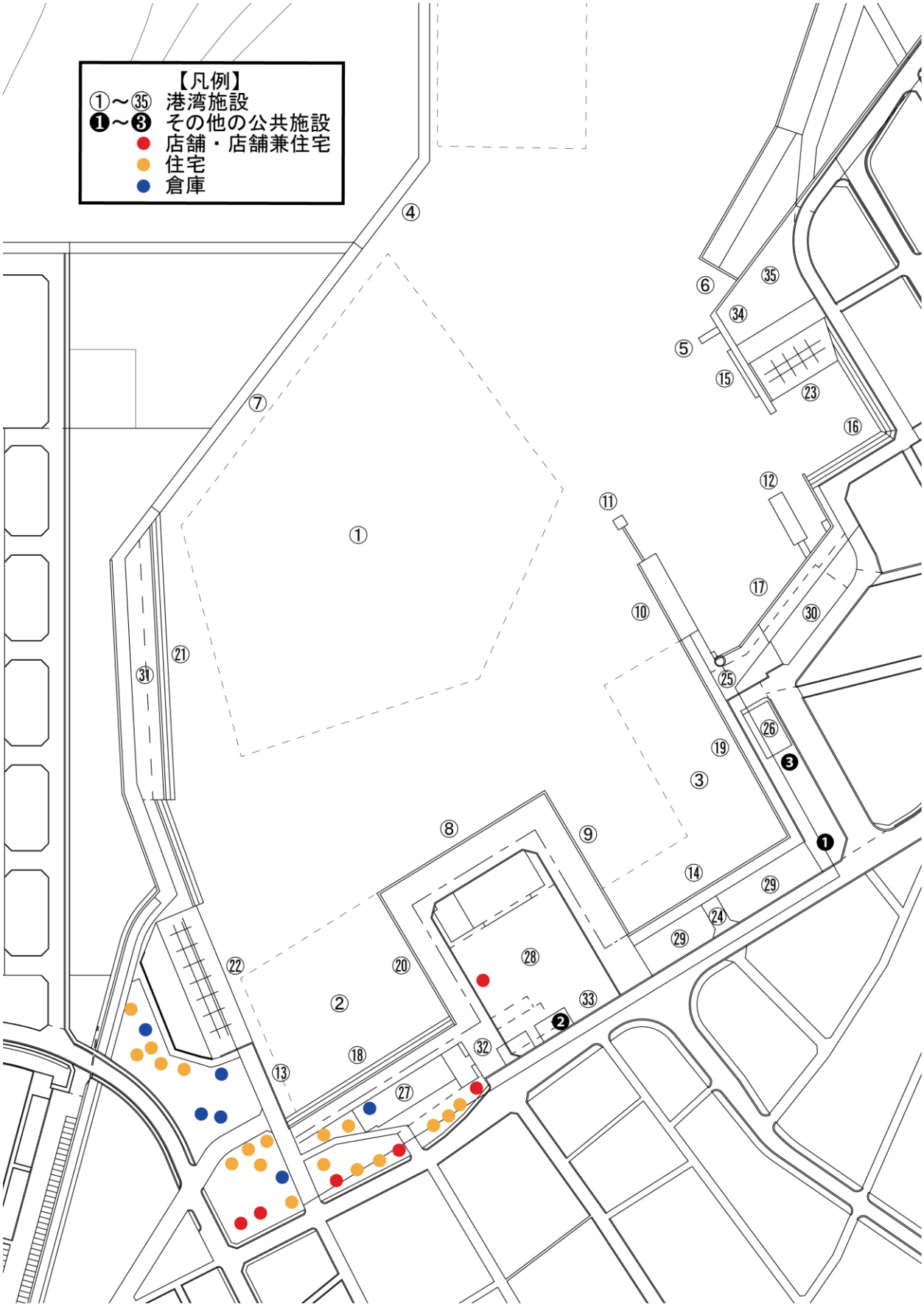


図 2-7　既存施設の立地状況

2.6. 地元意向

（1）地域団体の意向

1）長浜内港再開発に関する提言書（平成 25 年 3 月、長浜町商工会）

既存の地域資源や地域住民の取組と連動させて、地域全体が活性化されるような事業推進が望まれており、３つの視点から「長浜内港再開発」を推進することが提言されている。

表 2-6　内港再開発を契機とした長浜地区の活性化に向けた提言

提言１：「新長浜水族館」を中核とする交流施設を整備し、『町全体が水族館』構想の実現を図る。 提言２：交流施設には「長浜インフォメーションセンター」「長浜みなとマルシェ（特産品市場）」を併設し、地域の交流の拠点とする。 提言３：長浜のまちづくりを進める協議会を設置し、様々な主体の取組を活性化させ、連携を強める。

2）長浜水族館復活に関する要望書（平成 28 年 3 月 28 日、長浜地区自治会連絡協議会、長浜まちづくり協議会）

平成 28 年には、地元組織から大洲市長宛てに長浜水族館復活に関する要望書が提出された。

表 2-7　署名状況

番号	地区	人数（人）
1	長浜地区（旧長浜町）	2,780
2	大洲市内（長浜地区除く）	2,792
3	愛媛県内（１及び２除く）	6,224
4	愛媛県外	1,935
合計		13,731

（2）市民意向

「大洲市都市計画マスタープラン」策定時の市民アンケート調査（平成 29 年７月）では、市民意向として、雇用創出や観光振興に対するニーズが高い結果となっている。また、長浜地域の課題として、「第三次開発事業の早期完成による拠点づくり」や「水族館などの観光施設の整備」といった意見も挙げられている。

表 2-8　市民意向

設問項目			主な意見
望まれる施設			①産業を振興し、雇用を拡大させ経済を活性化させる取組
まちづくりに活用すべき資源			①住みやすい生活環境 ②医療・福祉施設 ③自然環境、自然景観や水資源
高校生から見たまちづくりに重点を置くべきこと			①働く場所をたくさんつくる ②大洲市の観光やスポーツイベントを盛り上げる
長浜地域の課題	土地利用		・ゆとりある住宅地の形成 ・豊かな自然に囲まれた山間型の集落地の形成 ・商店街の活性化 ・商店や作業所などが共存する住宅地の形成 ・地元工業の活性化 ・農地の保全、農業基盤の整備、営農環境の保全 ・第三次開発事業の早期完成による拠点づくり ・河川改修に伴う適切な土地利用の更新
	土地施設	道路交通	・山間部も含めた生活道路網の形成 ・市街地部での道路の改良 ・歩道や交通安全施設の整備 ・鉄道・バスなどの利便性の向上 ・高齢者が利用しやすい公共交通手段の充実
		公園緑地	・身近な公園や子供の遊び場の充実 ・災害時の避難公園の整備 ・イベントなど人が集まることができる広場の設置 ・海浜部のレクリエーションゾーンとしての整備、改善 ・海水浴場の整備 ・自然を生かした公園の保全、充実
		下水道河川	・親水空間の整備 ・肱川の維持管理の強化 ・自然環境に配慮した肱川の改修
		その他	・水族館などの観光施設の整備 ・自然環境を生かした施設の整備 ・コミュニティ施設等の充実と利用環境の改善 ・地域資源を生かした観光施設の創出
	環境	都市	・歴史的文化的環境の保全と観光資源としてのまちづくりへの活用
		自然	・山、川、海の自然環境の保全、活用
	景観		・水・緑など自然と調和が図られた景観づくり ・肱川とその沿川の景観形成 ・美しい棚田（田園）景観の保全
	防災		・洪水や火災など災害時の安全性の向上
	その他		・まちの活気・活力の向上 ・住民参加によるまちづくり

下線：本文中に記載の「雇用創出」「観光振興」に関連する項目
（出典：大洲市都市計画マスタープラン（令和２年３月））

（3）地元商店街の意向

長浜地域の事業者から、長浜港内港埋立事業との関わり方（出店意向や連携など）についてアンケート調査を実施した。

1）調査概要

表 2-9　調査概要

調査期間	令和５年７月 21 日　～　令和５年８月 21 日
依頼数	45 事業者
回答率	42%(19/45)

2）調査結果

■埋立事業との関わり方について

本事業との関わり方については、「現時点では分からない」が最も多く（42%）、次に「道の駅などに商品を卸したい」が多い（21%）結果となっている。

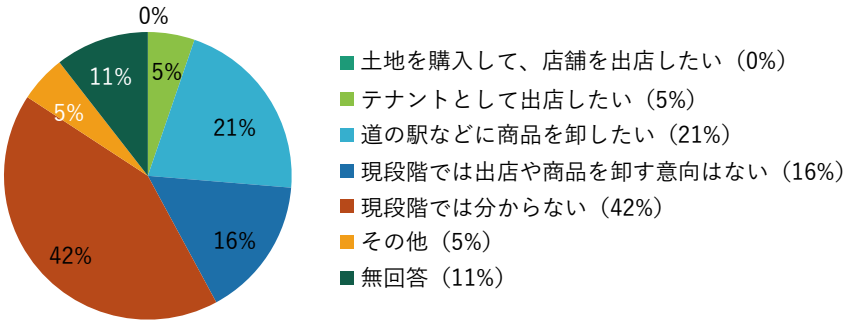


図 2-8　埋立事業との関わり方

■埋立事業との連携を実施する上での課題等

事業連携を実施する上での課題としては、他地域からのテナント出店に対する地元商店への配慮についての意見が挙がった。

また、商店街の人手不足、空き家増加の課題についての意見も挙がった。

■その他　意見・要望

地域性を生かした事業、施設整備の要望が挙がっており、本事業の地域再生のシンボル施設としての期待や、事業完成までの期間の人材確保についての意見などが挙がっている。

主な回答	・立地条件としては良い場所なので、農業・漁業を生かした集客性の高い施設を実現してほしい ・地域のために重要な事業だと思う ・事業の販路の拡大のため、道の駅などを整備してほしい ・早期に事業を実施してほしい ・経済、文化、スポーツ、レジャー等を目的に老若男女多くの人々が交流し、楽しみを享受できる長浜のシンボル的な施設となってほしい ・埋立事業が完成するまでの間に、長浜で起業する人を早い段階で巻き込む取組が大事 ・長浜でしかない独自性を生かしたまちづくりと併せての埋立事業をしてほしい

（4）若者世代の意向

基本計画策定に伴い、これからの時代を担う若い世代の柔軟な発想の意見を聴き、対象地における新たな可能性を見出すため、学生ワークショップを開催した。

1）開催概要

表 2-10　開催概要

開催日時	ワークショップ内容	
令和５年７月 25 日 14：45～16：00	グループワーク①	・平日、休日の１日を想像してどこでどんな過ごし方ができるだろうか
	グループワーク②	・計画をこんなふうに変えたら、もっとすてきな過ごし方ができる

2）主な意見

表 2-11　学生ワークショップの主な意見

項目		主な意見
便益施設エリア	飲食物販施設	・漁協に水揚げされた魚介を使用した食事ができる場所（海が見える２階テラス） ・自分で釣った魚をその場で食べられる場所（調理場所） ・海が見える飲食スペース ・パラソル付きのテーブル ・軽食が食べられるカフェ
	イベント広場	・イベント広場にステージ ・フードスペースやベンチ
	水槽展示施設及び肱川あらし展示施設	・肱川あらしの仕組みが分かる機械 ・巨大水槽（海水かけ流し）
公共施設エリア		・図書館とは別に 22 時くらいまで利用できる自習スペース ・展望台（冬の朝はあらし、普段は海を見る） ・公園に体力が向上できるよう小さな丘を造る
スポーツ・レクリエーション施設エリア		・体育館（エアコン完備） ・バスケットコート（多目的広場） ・気軽に野球ができる場所
港湾緑地		・バーベキューやキャンプ場、グランピング施設 ・ウォータースライダー、ビーチバレーコート ・船の遊具の復活、子供が遊べる遊具

図 2-9　学生ワークショップの様子

（5）長浜港内港埋立事業基本計画検討会（以下「地元検討会」という。）の意向

1）開催概要

表 2-12　開催概要

回数	開催日時	主な協議内容
第１回	令和５年７月 21 日 18：30～20：20	・基本構想の概要について ・長浜まちづくり協議会への説明会で出された意見について ・基本計画に対する意見等について
第２回	令和５年 10 月 25 日 18：30～20：00	・民間事業者アンケートの結果報告 ・地元商店街アンケートの結果報告 ・学生ワークショップの結果報告 ・第１回地元検討会の主な意見と対応方針 ・施設配置計画について

2）主な意見

表 2-13　主な意見（反映した主要な意見）

項目	主な意見	備考
便益施設エリア	・道の駅を中心とした整備をしてほしい ・海への眺望を考慮した整備をしてほしい ・長浜地域の観光資源へのアクセス性や連携を考慮してほしい	
公共施設エリア	・災害時の避難場所を検討してほしい	
スポーツ・レクリエーション施設エリア	・施設を利用するターゲットやニーズを考慮した施設を整備してほしい	
埋立事業	・測量や設計、埋立申請等を早く実施してほしい ・防災面を考慮した造成を行ってほしい	

図 2-10　地元検討会の様子

第3章　長浜港周辺地区の利活用の在り方

ここでは、長浜港周辺地区について、上位関連計画での位置付けを踏まえ、利活用の目標を明確化した上で、SWOT 分析※1 により、地域の特徴を踏まえた利活用の在り方を設定した。

3.1. 利活用の目標

上位計画での長浜港周辺地区の位置付けを踏まえ、長浜港周辺利活用の目標を「地域の持続的な振興（地域内での消費拡大）」と設定した。

【長浜港周辺地区利活用の目標】

地域の持続的な振興（地域内での消費拡大）

※2

「大洲市立地適正化計画」において、長浜地域の長浜支所を中心とする市街地は、地域拠点に位置付けられており、その周辺は、地域資源をこれまで以上に生かし、地域住民や観光客に着目して地域の持続的な振興に寄与する施設の誘導を図ることとしている。

ここでは、地域内での消費拡大による地域経済の活性化が、暮らしやすさや地域の雇用創出につながり、その結果として地域が持続的に振興すると考える。

※1）SWOT 分析：目標を達成するために意思決定を必要としている組織や個人の事業上の競合やプロジェクト計画などに関係する脅威について、外部環境や内部環境を強み（Strengths）、弱み（Weaknesses）、機会（Opportunities）、脅威（Threats）の４つのカテゴリーで要因分析し、事業環境変化に対応した経営資源の最適活用を図る経営戦略策定方法の一つ。

※2）持続可能な開発目標（SDGs）との関係

	8.働きがいも経済成長も	自治体は、経済成長戦略の策定を通して地域経済の活性化や雇用の創出に直接的に関与することができます。また、勤務環境の改善や社会サービスの制度整備を通して労働者の待遇を改善することも可能な立場にあります。
	9.産業と技術革新の基盤をつくろう	自治体は、地域のインフラ整備に対して極めて大きな役割を有しています。地域経済の活性化戦略の中に、地元企業の支援などを盛り込むことで新たな産業やイノベーションを創出することにも貢献することができます。
	11.住み続けられるまちづくりを	包摂的で、安全、レジリエント（強靭）で持続可能なまちづくりを進めることは首長や自治体行政職員にとって究極的な目標であり、存在理由そのものです。都市化が進む世界の中で自治体行政の果たし得る役割は益々大きくなっています。

3.2. 利活用の視点

（1）目標達成の視点と方向性

「大洲市立地適正化計画」において、地域住民や観光客に着目して地域の持続的な振興に寄与する施設の誘導を図ることとしていることから、目的達成の方向性として、地域住民に着目した「人口維持」と観光客に着目した「交流促進」の２つの視点を設定し、それぞれの視点でターゲットと競合地（施設）を想定した。

また、目標達成の方向性として、「住環境向上（利便性・快適性）」「雇用創出（サービス業・農林漁業）」「安全性向上（災害・事故）」「魅力向上（対象地・まちなか）」を目指すこととする。

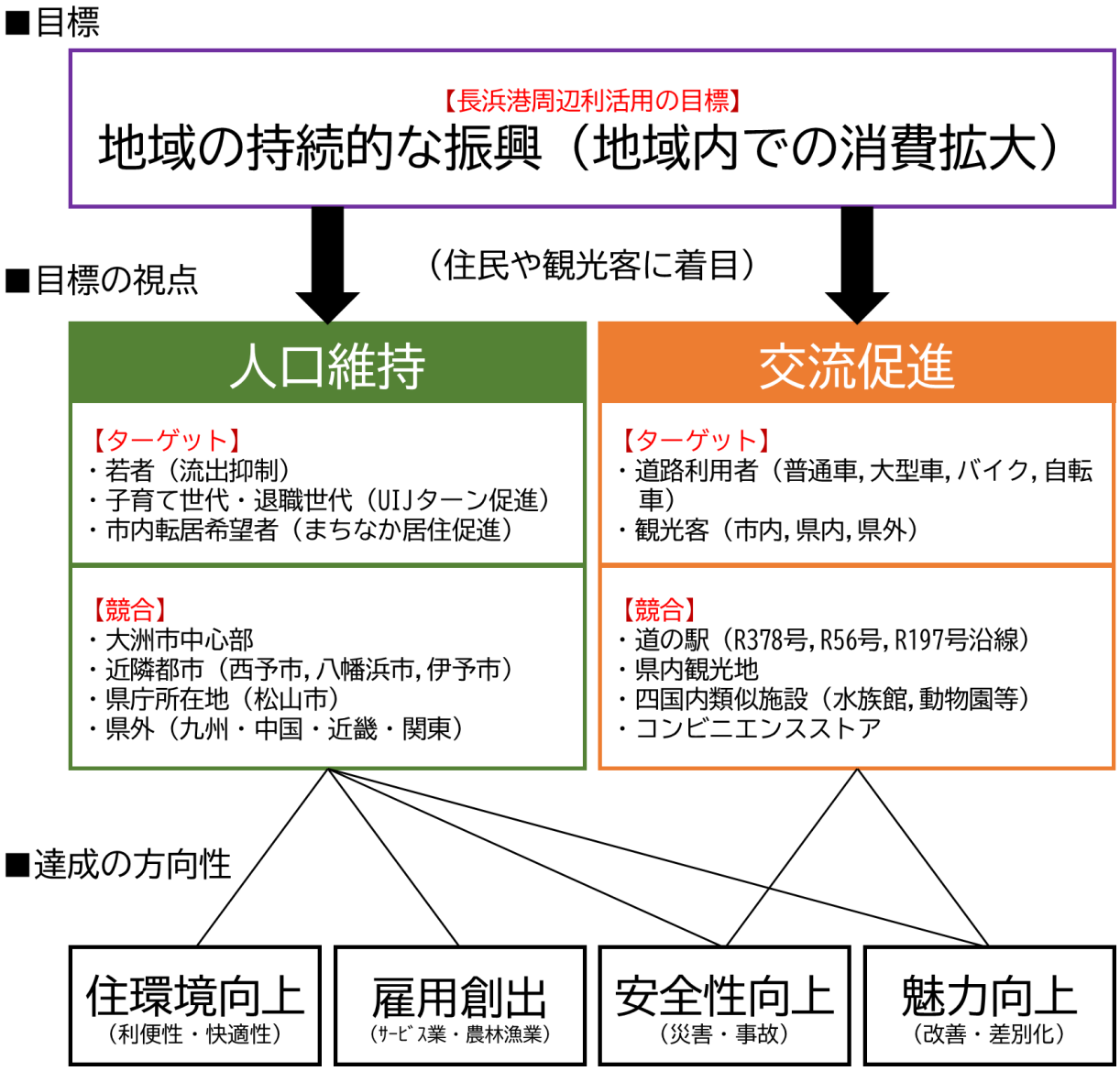


図 3-1　目標達成の視点

（2）ターゲットと競合地(施設)の設定

1）人口維持

a）ターゲット

●若者（流出抑制）

大洲市では、15 歳～24 歳になる段階で大幅な転出超過がみられる。この要因は、高校卒業時期に市外の大学・専門学校や企業等への進学や就職等によるものと考えられる。

そのため、流出抑制の観点から高校卒業生を含む「若者」をターゲットとする。

●子育て世代・退職世代（ＵＩＪターン促進）

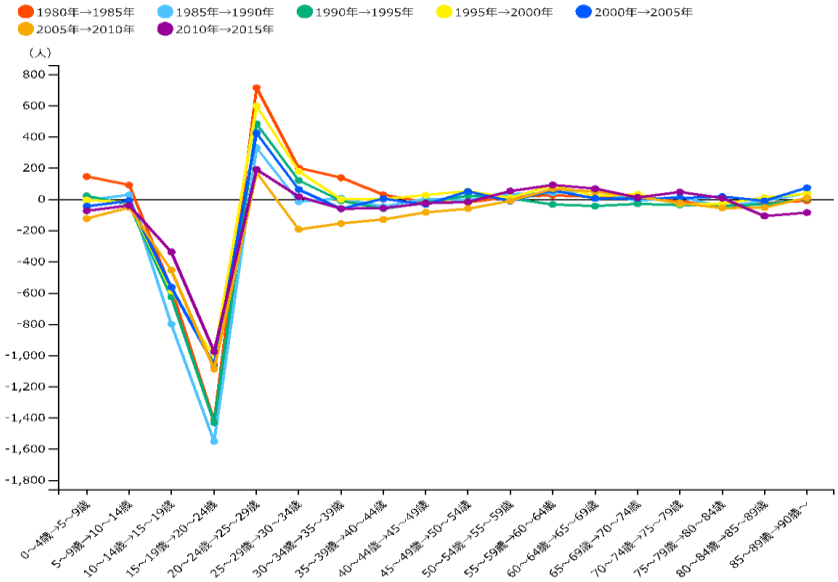
大洲市では、25 歳～29 歳になる段階で就職やＵターンなどが要因と考えられる転入超過がみられるが、転入超過量は年々縮小傾向にある。

国内の第一子出産平均年齢はおおむね 30 歳であり、また、男性では 50 代・60 代の退職時期に緩やかな転入超過がみられることから、ＵＩＪターン促進の観点から「子育て世代・退職世代」をターゲットとする。

●市内転居希望者（まちなか居住促進）

長浜港周辺地区が位置付けられている「居住誘導区域」は、人口減少の中にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導する区域である。

そのため、まちなか居住促進の観点から既存の住民とともに「市内転居希望者」をターゲットとする。



（資料：RESAS）

図 3-2　年齢 5 歳階級別純移動の推移

b）競合地

長浜港周辺地区の人口維持の視点でみると、競合地としては、都市機能が集積している「大洲市中心部」や「近隣都市（西予市、八幡浜市、伊予市）」、高次都市機能や就業先が充実している「県庁所在地（松山市）」や「県外（九州、中国、近畿、関東）」などが考えられる。

2）交流促進（ターゲット・競合の想定）

a）ターゲット

●道路利用者（普通車、大型車、バイク、自転車）

交流促進のターゲットとして、対象地周辺道路の既存利用者を想定する。

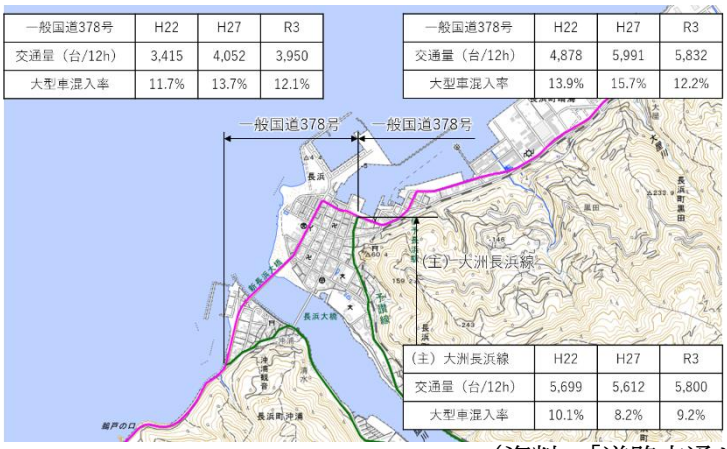
特に、国道 378 号においては大型車混入率が増加していることから、普通車だけでなく大型車にも配慮する必要がある。

また、国道 378 号は、四国一周サイクリングルートに指定されており、バイクツーリングも盛んなことから、バイクや自転車利用者にも配慮する必要がある。

●観光客（市内、県内、県外）

交流促進のターゲットとして、対象地への訪問を目的とする観光客を想定する。

観光客としては、大洲市内に多く来訪している、県内、関東地方からの利用を想定することとする。



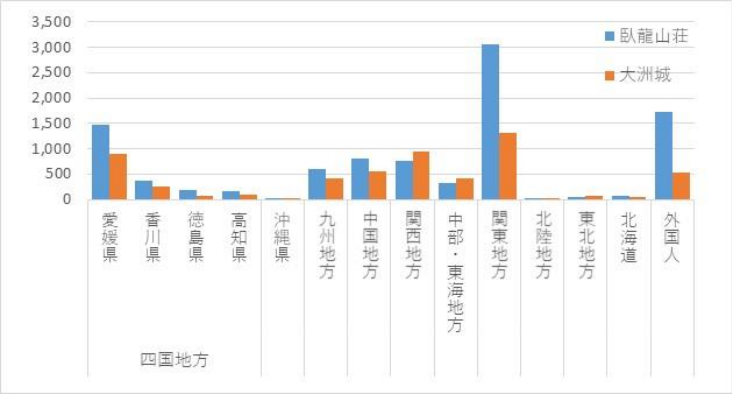
一般国道378号	H22	H27	R3
交通量（台/12h）	3,415	4,052	3,950
大型車混入率	11.7%	13.7%	12.1%

一般国道378号	H22	H27	R3
交通量（台/12h）	4,878	5,991	5,832
大型車混入率	13.9%	15.7%	12.2%

(主) 大洲長浜線	H22	H27	R3
交通量（台/12h）	5,699	5,612	5,800
大型車混入率	10.1%	8.2%	9.2%

（資料：「道路交通センサス」国土交通省）

図 3-3　周辺道路の交通量の推移



（資料：「平成 30 年６月-12 月期　観光施設調査（出発地別）」）

図 3-4　出発地別観光客数（大洲市内観光地）

b）競合地（施設）

長浜港周辺地区の交流促進の視点でみると、競合施設としては、道路利用者の立ち寄り地として知名度の高い「道の駅（国道 378 号、国道 56 号、国道 197 号沿線）」や気軽に利用できる「コンビニエンスストア」などが考えられる。また、観光客にとっては、娯楽、レジャーの目的地検討の候補となる「県内観光地」や「四国内類似施設（水族館、動物園等）」などが考えられる。

3.3. 地域の特徴を踏まえた取組の方向性（SWOT 分析）

長浜港周辺地区利活用の目標である「人口維持」と「交流促進」について、それぞれの視点で地域の特徴を整理するとともに、ターゲット、競合を考慮して取組の方向性を抽出した。

（1）人口維持の視点

1）地域の特性

	好影響	悪影響
内部環境	強み（Strengths） ・広域幹線道路（国道、県道）に接道 ・美しい自然景観（海、山、川） ・公共公益施設の集積 ・古くからの商業地の形成 ・臨海工業団地の立地（雇用） ・教育施設の集積（小・中・高校） ・交通拠点の立地（鉄道駅、バス営業所） ・港湾緑地の立地 ・利活用可能な空き家	弱み（Weaknesses） ・災害リスク（地震、津波、高潮、土砂災害、原発） ・交通事故リスク（国道 378 号） ・都市機能の不足（地域交流センター、観光交流センター、認定こども園、博物館） ・公共公益施設の老朽化 ・子供、子育て世代が少ない人口構成 ・就労先の不足 ・高速道路 IC から遠い立地（企業誘致困難） ・利便性の低い公共交通
外部環境	機会(Opportunity) ・県による港湾整備（小型船だまり） ・田舎暮らしブーム ・地方移住に対する公的支援の拡充 ・新たな生活様式（リモートワーク） ・情報化社会の進展（リモートワーク）	脅威（Threat） ・人口減少・高齢化（商店街の後継者不足、高校分校化・閉校、公共交通（旅客船含む）廃止） ・コミュニティの希薄化 ・多発する自然災害（地震・豪雨） ・県内競合都市の魅力向上 ・行財政運営の悪化

2）取組の方向性

	強み（Strengths）	弱み（Weaknesses）
機会（Opportunity）	機会を最大限活用し強みを生かす取組(S×O) ・空き家活用（住宅、コワーク） ・企業誘致（事業所・研究所） ・小・中・高校の立地を生かした子育て環境の充実	機会があるうちに弱みを改善する取組(W×O) ・港湾整備に合わせた計画地の安全性向上 ・新設道路整備による交通事故削減 ・情報化に対応した都市機能誘導 ・公共公益施設の更新
脅威（Threat）	強みにより脅威を回避したり活かす取組(S×T) ・まちなかへの住み替え促進 ・商店街活性化（チャレンジショップ） ・教育施設（児童・生徒）との連携	弱みが外部環境により致命的な悪影響を及ぼさないための取組(W×T) ・避難場所確保 ・多目的グラウンド（広場）など地域住民の交流施設整備 ・長浜高校の魅力向上 ・需要・目的に応じた効率的な整備

（2）交流促進の視点

1）地域の特性

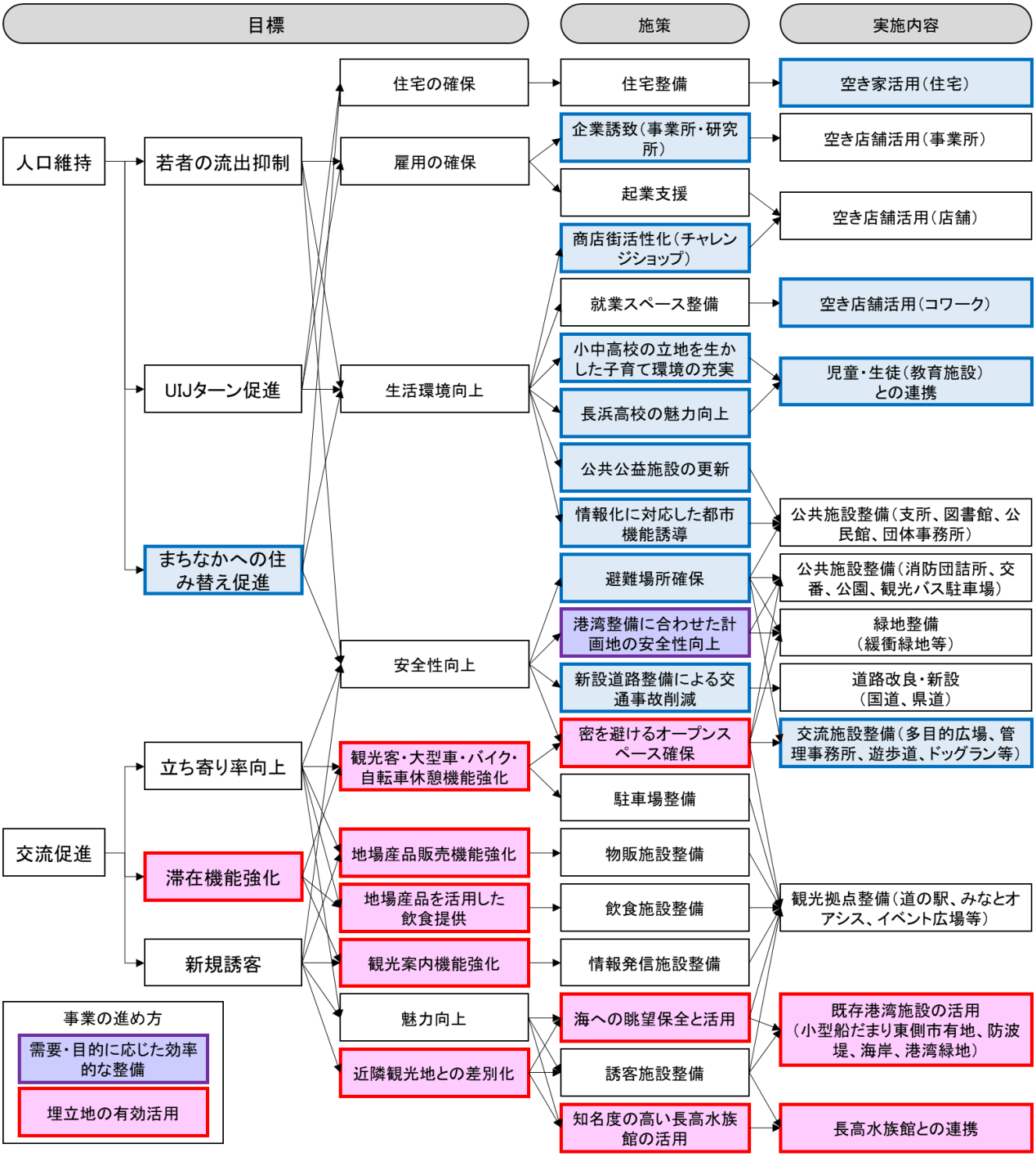
	好影響	悪影響
内部環境	強み（Strengths） ・広域幹線道路（国道、県道）に接道 ・サイクリングロードに指定 ・海に面した立地 ・瀬戸内の温暖な気候 ・清流肱川の自然美（肱川あらし「日本三大あらし」、赤橋） ・瀬戸内の海の幸、みかん・しいたけ等の山の幸 ・歴史資源（長浜大橋（赤橋）、坂本龍馬、木材） ・まちなみ水族館（長高水族館、商店街） ・公共交通拠点（鉄道駅、バス営業所） ・港湾施設（旅客船、クルーズ船等） ・長浜海水浴場、長浜周辺の釣り場	弱み（Weaknesses） ・災害リスク（地震、津波、高潮、土砂災害、原発） ・交通事故リスク（国道 378 号） ・少ない商圏人口（海、山に挟まれた立地） ・飲食施設の不足 ・開発可能な平地の不足 ・観光駐車場が少ない ・放置艇による景観悪化
外部環境	機会(Opportunity) ・県による港湾整備（小型船だまり、岸壁、防波堤） ・国道 378 号の交通量増加 ・旅客船の利用者増 ・マイクロツーリズムの推進 ・情報化社会の進展（情報発信）	脅威（Threat） ・人口減少（観光需要減、旅客船廃止） ・新型コロナウィルスの流行（アフターコロナにおける観光ニーズの変化） ・多発する自然災害（地震・豪雨） ・四国水族館開業、足摺海洋館リニューアル ・行財政運営の悪化

2）取組の方向性

	強み（Strengths）	弱み（Weaknesses）
機会（Opportunity）	機会を最大限活用し強みを生かす取組(S×O) ・海への眺望保全と活用 ・観光客、大型車、バイク、自転車の休憩機能強化 ・地場産品販売機能強化 ・観光案内機能強化（駐車場整備） ・知名度の高い長高水族館の活用 ・既存港湾施設の活用（小型船だまり、防波堤、海岸）	機会があるうちに弱みを改善する取組(W×O) ・埋立地の有効活用 ・港湾整備に合わせた計画地の安全性向上 ・地場産品を活用した飲食提供
脅威（Threat）	強みにより脅威を回避したり生かす取組(S×T) ・密を避けるオープンスペース提供 ・長高水族館との連携	弱みが外部環境により致命的な悪影響を及ぼさないための取組(W×T) ・近隣観光地との差別化 ・滞在機能強化 ・需要・目的に応じた効率的な整備

（3）取組の方向性の整理

人口維持、交流促進に着目して SWOT 分析により抽出した取組の方向性について、目標、施策、実施内容に分類して整理した。



※青色：人口維持の取組の方向性、赤色：交流促進の取組の方向性、紫色：共通

図 3-5　実施内容

第4章　導入機能・施設

4.1. 導入機能・施設の設定

前章で整理された取組の方向性の中の具体的な実施内容のうち、空き家活用や既存施設との連携といった主にソフト対策については、既存施設の活用での対応が可能と考えられるが、その他の実施内容については新たな施設整備による機能導入が必要となる。

さらに、内港埋立等により新たな用地を創出する場合は、既存施設の代替施設の整備や新たな施設整備が必要となる。

表 4-1　取組実施エリアと導入機能・施設

区分	導入機能・施設	用地区分
既存施設の活用	○空き家活用（住宅）　○空き店舗活用（事業所） ○空き店舗活用（店舗）　○空き店舗活用（コワーク） ○児童・生徒（教育施設）との連携　○長高水族館との連携 ○既存港湾施設の活用（小型船だまり、防波堤、海岸） ○市有地・港湾緑地の活用	－
代替施設整備	○港湾再整備（岸壁、野積場、複合施設、駐輪駐車場、臨港道路、緩衝緑地）	ふ頭エリア
新たな施設整備	○公共施設整備（複合公共施設（支所、図書館、公民館、団体事務所）、消防団詰所、交番、駐輪駐車場、公園、観光バス駐車場）	公共施設エリア
	○観光拠点整備（駐輪駐車場、公衆トイレ、情報提供施設、物産飲食施設、水槽展示施設、肱川あらし展示施設、管理施設、イベント広場、商業施設）	便益施設エリア
	○交流施設整備（多目的広場、多目的運動場、管理事務所、駐輪駐車場、ドッグラン）	スポーツ・レクリエーション施設エリア
	○道路改良・新設（国道、県道、市道）	道路
	○緑地整備（緩衝緑地）	緑地

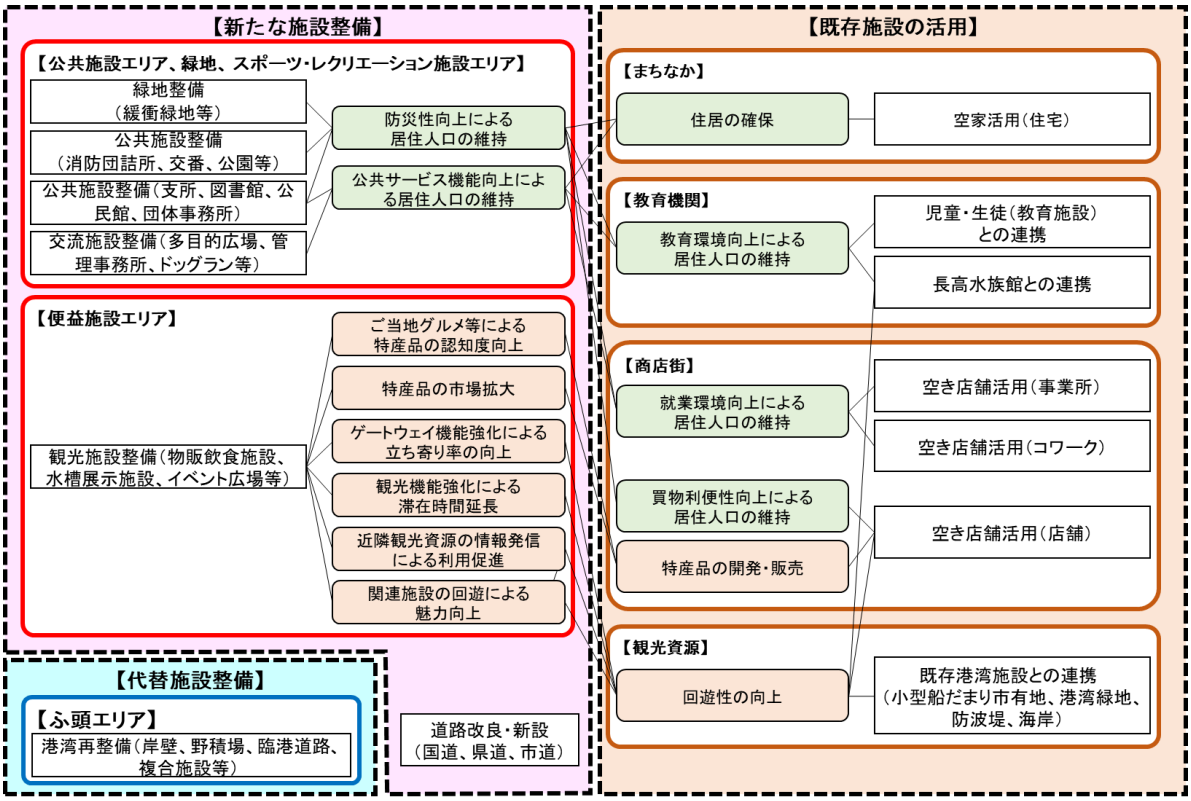


図 4-1　対象地全体での取組の考え方

4.2. 導入施設の整備方針

現時点で想定する導入施設の整備方針及び整備規模、整備イメージを以下に記載する。

なお、整備に当たっては、事業実施時の社会情勢等に応じて柔軟に対応することとする。

表 4-2　導入施設と整備規模

用地	導入施設	必要面積	計画面積	備考
❶ふ頭エリア	①岸壁	1,350 ㎡	1,350 ㎡	
	②複合施設	250 ㎡	250 ㎡	港務所、待合所
	③駐輪駐車場	1,430 ㎡	1,430 ㎡	
	④野積場	4,400 ㎡	4,400 ㎡	用地、フェンス
	⑤緩衝緑地	5,810 ㎡	5,810 ㎡	海風を防護する緑地
	⑥臨港道路	3,760 ㎡	3,760 ㎡	
	小計	17,000 ㎡	17,000 ㎡	
❷公共施設エリア	⑦複合施設	2,568 ㎡	2,500 ㎡	支所、図書館、保健センター等
	⑧駐輪駐車場	1,990 ㎡	1,980 ㎡	小型車約 74 台
	⑨観光バス駐車場	568 ㎡	297 ㎡	大型車 3 台
	⑩消防団詰所	125 ㎡	120 ㎡	現状と同規模
	⑪交番	84 ㎡	80 ㎡	現状と同規模
	⑫公園	11,173 ㎡	6,810 ㎡	遊具、休憩施設、トイレ
	⑬外構	3,648 ㎡	3,013 ㎡	園路、植栽帯等
	小計	20,156 ㎡	14,800 ㎡	
❸便益施設エリア（道の駅）	⑭情報提供施設	210 ㎡	160 ㎡	木造平屋建て
	⑮駐輪駐車場	8,819 ㎡	8,800 ㎡	小型車約 180 台　大型車約 18 台
	⑯物産飲食施設	1,119 ㎡	1,060 ㎡	木造平屋建て
	⑰公衆トイレ	126 ㎡	100 ㎡	男女、多目的
	⑱水槽展示施設	563 ㎡	400 ㎡	木造平屋建て
	⑲管理施設	611 ㎡	480 ㎡	事務所、倉庫等
	⑳肱川あらし展示施設	500 ㎡	400 ㎡	木造平屋建て
	㉑イベント広場	25,344 ㎡	12,000 ㎡	芝生
	㉒商業施設	200 ㎡	200 ㎡	木造平屋建て
	㉓外構	2,600 ㎡	2,600 ㎡	園路、植栽帯
	小計	40,922 ㎡	26,200 ㎡	
❹スポーツ・レクリエーション施設エリア	㉔多目的広場	25,856 ㎡	10,120 ㎡	人工芝、ネット、照明
	㉕多目的運動場	6,264 ㎡	5,838 ㎡	フットサル・アーバンスポーツ
	㉖管理事務所	515 ㎡	500 ㎡	トイレ、シャワー室等
	㉗ドッグラン	1,000 ㎡	1,000 ㎡	芝生、フェンス
	㉘駐輪駐車場	1,810 ㎡	1,800 ㎡	小型車 43 台　大型車 3 台
	㉙外構	11,982 ㎡	11,342 ㎡	園路、植栽帯
	小計	47,427 ㎡	30,600 ㎡	
❺緑地	㉚緩衝緑地	9,200 ㎡	9,200 ㎡	海風を防護する緑地
❻道路	㉛国道	9,000 ㎡	9,000 ㎡	378 号
	㉜県道	2,900 ㎡	2,900 ㎡	大洲長浜線の延伸
	㉝市道	1,400 ㎡	1,400 ㎡	港湾緑地への市道
	小計	13,300 ㎡	13,300 ㎡	
造成地計		148,005 ㎡	111,100 ㎡	
❼港湾緑地	㉞キャンプ場	13,000 ㎡	13,000 ㎡	植栽帯、芝生、トイレ、炊事棟
❽小型船だまり市有地	㉟広場	8,400 ㎡	8,400 ㎡	芝生、休憩室、トイレ、駐車場、照明柱、道路
関連用地計		21,400 ㎡	21,400 ㎡	
基本計画用地合計		169,405 ㎡	132,500 ㎡	
うち埋立面積		84,000 ㎡	84,000 ㎡	

※面積は、関係機関との調整や測量調査等により変動する可能性がある。

※必要面積：長浜地域における今後の土地利用や施設の需要を考慮し、根拠をもとに算定した施設等の必要な面積

※計画面積：必要面積のうち、埋立地の面積や施設配置等を考慮して本計画で設定した施設等の面積

（1）ふ頭エリア

1）岸壁

・長浜港に寄港する貨物船等の荷物の積み卸しのため、ふ頭エリアに岸壁を整備する。

必要面積	1,350 ㎡
規模算定の考え方	・岸壁の水深は、利用を想定している船舶の諸元より-５ｍとする。 ・必要な岸壁延長は、１バース 80mとする ・岸壁の両側を取付部分として整備し、岸壁エプロン（貨物を円滑に移動させる場）の幅員は 15m、取付護岸の幅員は３ｍとして面積を算定

2）複合施設（旅客ターミナル用地）

・離島航路の旅客ターミナルや長浜港務所が使用する複合施設の整備に必要な用地を確保する。

・便益施設エリアと併せて、「みなとオアシス※」の登録を検討する。

必要面積	250 ㎡
規模算定の考え方	・現有面積を基に、建屋及び駐車場の面積を算定

3）駐輪駐車場（港湾関連用地）

・長浜港周辺に立地する企業の移転及び拡張を希望している企業を対象に港湾関連用地（業務施設用地）を確保する。

必要面積	1,430 ㎡
規模算定の考え方	・現在、ふ頭エリアを使用している企業に対するヒアリング調査により、現有面積を確保するとともに、大型車等の駐車場について面積を算定

4）野積場

・船舶による貨物を安定的かつ効率的に受け入れるため、保管施設である野積場を設置する。

・規模算定に当たっては、貨物の種類及び量、取扱状況を考慮して、船舶や陸上輸送機関が効率的に運用されるように算定する。

必要面積	4,400 ㎡
規模算定の考え方	・野積場での取扱貨物を、企業に対するヒアリング調査により、一般貨物の砂・砂利等とし、その想定される貨物量からから面積を算定

5）緩衝緑地

・ふ頭エリアと周辺エリアとの遮へい機能や海上、陸上から見た景観に配慮して、ふ頭エリア周辺に緩衝緑地を配置する。

必要面積	5,810 ㎡
規模算定の考え方	・野積場周辺に幅 20mの緩衝緑地を整備する

6）臨港道路

・港湾活動を円滑に行うため、貨物の運搬や旅客ターミナル利用者のために臨港道路を設置する。

必要面積	3,760 ㎡
規模算定の考え方	・車線幅員は「港湾の施設の技術上の基準・同解説（日本港湾協会　平成 30 年５月）」を参考に接続する臨港道路に合わせて 3.25mとする ・岸壁や隣接する港湾関連用地、旅客ターミナル等の利用者に配慮し、歩道や路肩を十分に確保した面積を算定

図 4-2　現状の旅客船関連施設

図 4-3　みなとオアシスの例[八幡浜市]

※みなとオアシス：地域住民の交流や観光の振興を通じた地域の活性化に資する「みなと」を核としたまちづくりを促進するため、住民参加による地域振興の取組が継続的に行われる施設として、国土交通省港湾局長が登録したもの。

（2）公共施設エリア

1）複合公共施設

・施設の効率的な整備と維持管理費の低減のため、支所、図書館、公民館、保健センター、団体事務所等を複合施設として一体的に整備する。

・地域住民のコミュニティ形成の拠点となる交流空間を確保する。

・図書館は、長浜地域で唯一の公共の図書館として所蔵図書の拡充を図るとともに、海や魚に関する図書に特化したコーナーを設けることを検討する。

・誰もが快適に利用できる施設とするために、バリアフリー、ユニバーサルデザインに配慮した施設とする。

・津波などの災害時に上層階や屋上への垂直避難が可能な施設とする。

・情報化に対応した施設とする。

必要面積	2,568 ㎡
規模算定の考え方	・類似する肱川地区の複合施設の施設面積を基に、肱川地域と長浜地域の人口の割合から拡大率を算出し、複合施設の規模を算定

図 4-4　公共施設の合築例[肱川地区複合公共施設]

2）駐輪駐車場

・公共施設エリアの複合施設や公園の利用の際に必要な駐輪駐車場を確保する。

必要面積	1,990 ㎡
規模算定の考え方	・長浜地域の人口、自動車保有率、施設の集中率などの指標から小型車や身障者、二輪車の駐車台数を算定

3）観光バス駐車場

・現状、長浜港周辺地区に大型観光バスが駐車できる空間がないため、観光バス専用の駐車場を整備する。

必要面積	568 ㎡（観光バス：４台分）
規模算定の考え方	・大洲市内や周辺の自治体で設置されている観光バス用の駐車台数の事例を参考に設定

4）消防団詰所及び交番

・現行施設（消防団詰所、交番）を確保する。

必要面積	消防団詰所：125 ㎡　交番：84 ㎡
規模算定の考え方	・現状と同等規模の施設を想定し整備する

図 4-5　大洲市内の消防団詰所及び交番

5）公園

・住民の憩いの場や遊び場となり、地域の防災性向上に資する公園を整備する。

必要面積	11,173 ㎡
規模算定の考え方	・公園の規模については、大洲市都市公園条例に記載されている１人当たりの公園面積（5.0 ㎡/人）から、長浜地域の人口と既存都市公園面積から、所要面積を算定

図 4-6　公園の整備イメージの参考事例

［酒殿芝生公園（福岡県）］　　［新宿中央公園（東京都）］

（3）便益施設エリア

1）情報提供施設

・現在、駅前に立地している観光案内所の機能を移転し情報提供機能を強化する。

・肱川あらしなどの長浜地域の観光情報や大洲市中心部の情報など、市内の観光地に誘導するための情報提供を行う。

・まちなかへの回遊を誘導するために、自転車等の貸出しの検討を行う。

必要面積	210 ㎡
規模算定の考え方	「設計要領　第六集　建築施設編　第１編　休憩用建築施設（西日本高速道路株式会社　令和５年７月。以下「設計要領第六集」という。）」を参考に駐車ます台数から算定

図 4-7　観光案内所施設例
［道の駅こぶちざわ（山梨県）］

図 4-8　レンタサイクル施設例
［道の駅八幡浜みなっと（愛媛県）］

2）公衆トイレ

・道路の利用者が立ち寄れる公衆トイレを確保する。

・多目的トイレも整備し、多様な人々が利用できるよう整備する。

必要面積	126 ㎡
規模算定の考え方	設計要領第六集を用いて算定 ■算定規模 男子トイレ：大便器２器、小便器３器、洗面器１器 女子トイレ：大便器７器、洗面器２器、パウダールーム３器 多目的トイレ

3）管理施設

・管理事務所や従業員駐車場、倉庫など維持管理、運営上必要な管理施設を整備する。

必要面積	611 ㎡
規模算定の考え方	管理事務所の面積、従業員・生産者用駐車場面積、倉庫面積を想定し算定

4）物販飲食施設

・海産物（フグ、ハモ等）などの地場産品を使用し、手ごろな価格で地域住民も日常的に利用できる飲食施設を設置する。

・直売所で購入した新鮮な海の幸や山の幸をその場で調理して食べられる浜焼き施設を検討する。

・近海で水揚げされた海産物を始めとして、周辺地域で収穫された農産物、林産物（柑橘、キウイフルーツ、しいたけ等）を販売する直売所を設置する。

必要面積	1,119 ㎡
規模算定の考え方	物産飲食施設は、飲食施設と物販施設、トイレから構成されることとし、各施設について所要面積から算定

図 4-9　アラカルト方式の飲食施設例
［道の駅むなかた（福岡県）］

図 4-10　浜焼き方式の飲食施設例
［道の駅八幡浜みなっと（愛媛県）］

図 4-11　海産物直売所施設例[道の駅八幡浜みなっと（愛媛県）]

図 4-12　農産物直売所施設例[愛たい菜]

5）駐輪駐車場

・大型車が余裕をもって駐車可能なスペースを確保する。
・大型バイクの駐車に配慮したバイク用駐車場を整備する。
・サイクリング用の自転車が駐輪可能な自転車ラックを設置する。

必要面積	8,819 ㎡
規模算定の考え方	「設計要領 第四集 休憩施設（西日本高速道路株式会社　令和 5 年 7 月）」に従って、計画交通量から駐車ます数を算定

6）水槽展示施設

・道の駅の整備の中に、水生生物の展示機能を設ける。その中で、大型水槽やタッチプールなどの集客の目玉となる施設を検討する。
・長高水族館における研究機能や商店街との連携など、水槽展示施設を通してまちなかを回遊する仕組みや、地域住民が運営に関わる仕組みを検討する。

必要面積	563 ㎡
規模算定の考え方	水槽展示施設の規模は、長高水族館と連携し、長浜地域の回遊性や滞在時間の延長を目指し、現状の長高水族館と同等規模の展示面積とバックヤードを含めた面積から算定

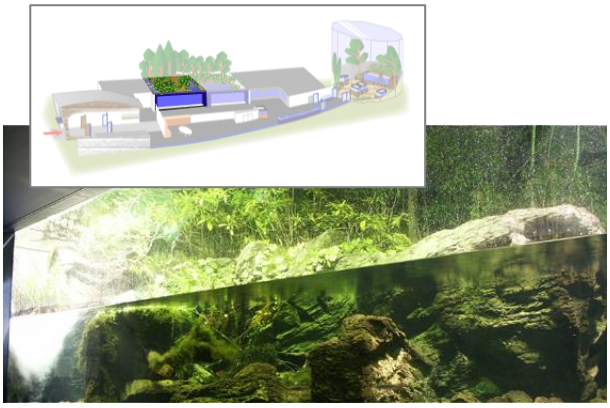


図 4-13　大型水槽
［道の駅やよい番匠おさかな館（大分県）］

図 4-14　タッチプール
［渚の駅たてやま（千葉県）］

図 4-15　長高水族館

7）肱川あらし展示施設

・肱川あらしの概要や発生状況・発生予測などに関する情報提供や映像体験・イベントなどが実施可能な施設を設置する。

必要面積	500 ㎡
規模算定の考え方	類似施設の導入規模を参考に算定

図 4-16　気象に関する展示施設の例[江波気象館（広島県）]

8）イベント広場

・長浜地域のイベント等が開催可能なイベント広場を設置する。

必要面積	25,344 ㎡
規模算定の考え方	利用者の滞留スペースと、イベントの運営等を行う運営スペースから算出

図 4-17　地元イベントの様子[ながはま赤橋夏まつり]

9）商業施設

・地元検討会や民間事業者アンケートにおいて、導入の可能性があった小規模の商業施設を整備する。

必要面積	200 ㎡
規模算定の考え方	民間事業者アンケートにおいて、導入の可能性があったコンビニエンスストア程度の商業施設の導入を想定し、出店ガイドラインを参考に算定

（4）スポーツ・レクリエーション施設エリア

1）多目的広場

・長浜地域及び大洲市内での競技環境が少なく、「大洲市スポーツ推進計画（大洲市教育委員会　令和２年３月）」にて、指導等が盛んで今後強くなりそうなスポーツとして上位に位置しているサッカーを基本として、その他のスポーツ等も利用できる広場を整備する。

必要面積	25,856 ㎡
規模算定の考え方	・南予地域の人口からサッカーの参加回数の傾向や現状の利用環境、集中率、稼働率から必要な施設規模を算定

図 4-18　多目的広場の整備イメージ

［松江市北公園多目的広場（島根県）］　　［写真右：あがた運動公園（長野県）］

2）多目的運動場

・大洲市に利用環境がなく近年需要が高まっているアーバンスポーツ（スケートボードや BMX 等）が楽しめる空間やフットサルや柔軟体操、ヨガなど多様なスポーツやレクリエーションに対応できる運動場を整備する。

必要面積	6,264 ㎡
規模算定の考え方	・アーバンスポーツ等が利用できる場所については、類似事例よりおおむね 1,500 ㎡～4,000 ㎡が多いことから、3,000 ㎡を想定 ・フットサルコートは、多目的広場と同様に、大洲市の人口からフットサルの参加回数や集中率、稼働率から必要な施設規模を算定

図 4-19　多目的運動場の整備イメージ

［ストリートスポーツパーク（宮崎県）］　　［写真右：希望の丘広場（愛知県）］

3）管理事務所

・スポーツ・レクリエーション施設エリアの管理運営の中心施設として、①施設管理機能（利用管理、維持管理・運営）、②利活用支援機能（情報提供、救護）、③交流促進機能（たまり空間、セミナー等の活動）、④ユーティリティ機能（トイレ、シャワー、更衣室、物販等）の４つの機能を整備する。

必要面積	515 ㎡
規模算定の考え方	・「自然公園等における利用拠点整備のための計画作成マニュアル（環境省）」の「計量計画に関する研究例　施設別標準規模算定式　ビジターセンター」を参考に管理棟の規模を算出 ・管理事務所のほかにスポーツ施設等の器具倉庫（200 ㎡）やトレーニング室（200 ㎡）も考慮

4）ドッグラン

・学生ワークショップや民間事業者アンケートの結果から近年需要が高まっているドッグランを整備する。

必要面積	1,000 ㎡
規模算定の考え方	・愛媛県内のドッグランの整備事例を参考に算定

図 4-20　管理事務所及びドッグランの整備イメージ

［大洲総合運動公園管理棟（大洲市）］　　［三王山ふれあい公園（栃木県）］

5）駐輪駐車場

・大会等の利用を想定し、大型車が余裕をもって駐車可能なスペースを確保する。

・バイクや自転車が駐輪可能な駐輪場を設置する。

必要面積	1,810 ㎡
規模算定の考え方	・「都市公園利用実態調査（国土交通省　令和４年３月）」から、最大時在園者数(64 人/ha)にスポーツ･レクリエーション施設エリア面積(3.1ha)、公園別の交通手段分担率から算定

（5）緑地

・港湾機能と商業機能等が隣接する箇所及び海風を防護する箇所に、緩衝緑地を適切に配置する。

必要面積	9,200 ㎡
規模算定の考え方	・「港湾緑地整備マニュアル（社団法人日本港湾協会　昭和 51 年 10 月）に従い、緩衝緑地の幅員（20m）に延長を掛け算定

（6）道路

・現状のかぎ型状になっている国道 378 号の交通事故リスクを低減するために、埋立地中央部に国道を配置し、県道大洲長浜線と接続する。

・また、改良する国道 378 号から港湾緑地へ接続する市道についても併せて整備する。

必要面積	13,300 ㎡
規模算定の考え方	・各道路の道路構成に延長を掛け算定

（7）港湾緑地

・港湾法の改正による民間事業者の参画可能性や地元検討会及び学生ワークショップの結果から、埋立地と連携した活用が望まれており、今後の民間事業者の動向を考慮し、キャンプ場などを整備する。

必要面積	13,000 ㎡
規模算定の考え方	・現状の港湾緑地のうち、近年整備された「あずまや」等が配置している広場等を除く面積を対象として算定

（8）小型船だまり市有地

・便益施設エリアのイベント広場と連携し、イベントの開催や海への眺望が可能な広場を整備する。

・また、臨港道路と接続した道路を整備し、小型船だまりへのアクセス性を向上させる。

必要面積	8,400 ㎡
規模算定の考え方	・大洲市が所有する市有地を対象として算定

第5章　施設配置計画

5.1. 対象地と長浜地域の関係性

対象地は、伊予長浜駅と近接していること、松山や大洲、八幡浜方面などの広域アクセス拠点としての利用や、長浜大橋（赤橋）や肱川あらし等の観光資源へのアクセス拠点として活用することが求められている。

また、対象地には公共施設や公園、便益施設、スポーツ施設等を整備するため、長浜地域の商店街やスポーツ施設等の既存施設との連携や差別化を図り、長浜地域の住民が利用しやすい施設配置が求められている。

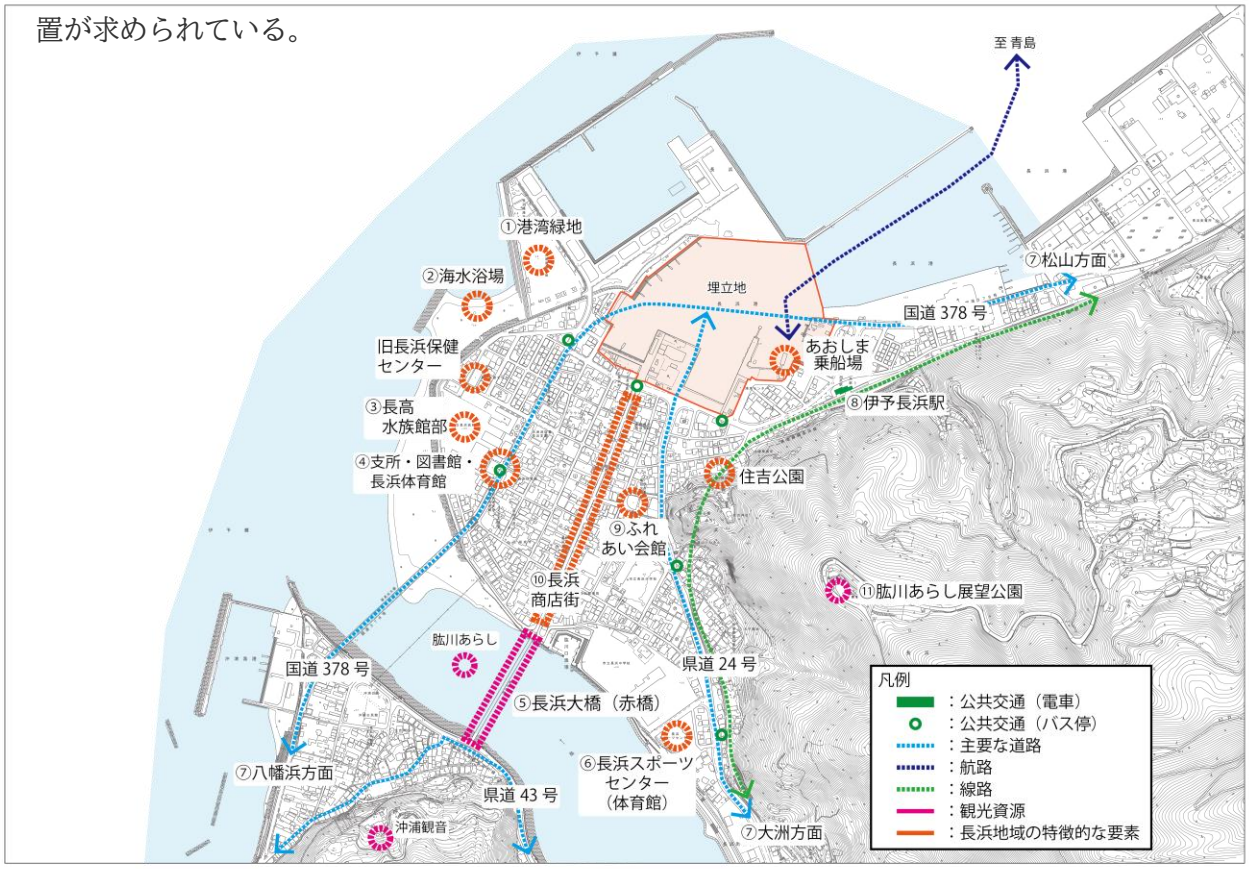


図 5-1　埋立地と既存施設の関係図

表 5-1　埋立地と既存施設の関係性

①港湾緑地	②海水浴場	③長高水族館部	④支所・図書館・長浜体育館
キャンプ等に利用できる場所として整備し、埋立地との連携を図る	埋立地からの利用や連携を図る	埋立地の水槽展示施設との連携等を図る	埋立地の公共施設エリアへ機能移転を図る
⑤長浜大橋（赤橋）	⑥長浜スポーツセンター	⑦各地域へのアクセス	⑧伊予長浜駅
埋立地から商店街、赤橋への誘導、連携を図る	埋立地のスポーツ施設と機能分担を図る	埋立地は、松山や八幡浜、大洲などの広域のアクセス拠点に位置する	埋立地からの距離が約500m程度で、徒歩にてアクセスが可能である
⑨ふれあい会館	⑩長浜商店街	⑪肱川あらし展望公園	
埋立地に整備する複合施設と、機能分担や連携を図る	埋立地の南側に隣接し、埋立地からの誘導や連携を図る	展望公園から埋立地の様子を視認できる	

5.2. 施設配置計画図

（1）平面図

エリア	施設	面積（㎡）
❶小頭エリア	①岸壁	1,350
	②複合施設	250
	③駐輪駐車場	1,430
	④野積場	4,400
	⑤緩衝緑地	5,810
	⑥臨港道路	3,760
	小計	17,000
❷公共施設エリア	⑦複合施設	2,500
	⑧駐輪駐車場	1,980
	⑨観光バス駐車場	297
	⑩消防団詰所	120
	⑪交番	80
	⑫公園	6,810
	⑬外構	3,013
	小計	14,800
❸便益施設エリア（道の駅）	⑭情報提供施設	160
	⑮駐輪駐車場	8,800
	⑯物産飲食施設	1,060
	⑰公衆トイレ	100
	⑱水槽展示施設	400
	⑲管理施設	480
	⑳祐川あらし展示施設	400
	㉑イベント広場	12,000
	㉒商業施設	200
	㉓外構	2,600
	小計	26,200
❹スポーツ・レクリエーションエリア	㉔多目的広場	10,120
	㉕多目的運動場	5,838
	㉖管理事務所	500
	㉗ドックラン	1,000
	㉘駐輪駐車場	1,800
	㉙外構	11,342
	小計	30,600
❺緑地	㉚緩衝緑地	9,200
❻道路	㉛国道	9,000
	㉜県道	2,900
	㉝市道	1,400
	小計	13,300
	造成地計	111,100
❼港湾緑地	㉞キャンプ場	13,000
❽小型船だまり市有地	㉟広場	8,400

図 5-2　施設配置平面図

（2）主要断面図

防災面の対応として愛媛県が設定する長浜港の設計津波水位（Ｌ１津波（Ｔ．Ｐ．+2.90m））※を考慮した地盤高を設定した。なお、今後の設計等の検討段階において、地盤高を変更する可能性がある。

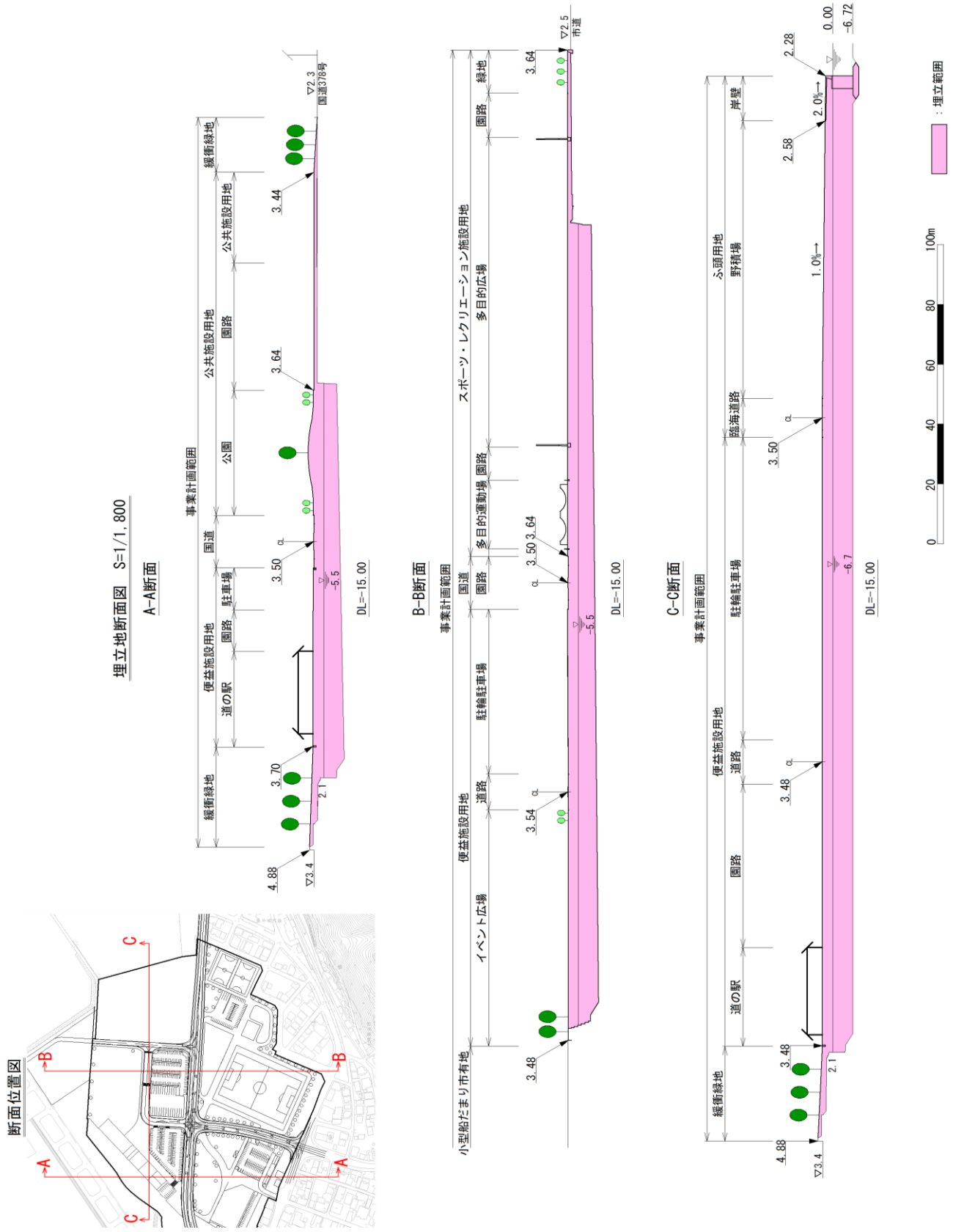


図 5-3　主要断面図

※設計津波：海岸堤防等の海岸保全施設の設計に用いる津波。数十年から百数十年の頻度で来襲する津波。

※設計津波水位：設計津波において、防護ライン（海岸堤防前面等）位置でせり上がりを考慮した水位。

※Ｔ．Ｐ．：東京湾平均海面

□全体鳥瞰図

□便益施設エリア

□公共施設エリア

□スポーツ・レクリエーション施設エリア

第7章　概算事業費

埋立造成費　　事業費 29 億 5 千万円　　大洲市実質負担額 2 億 3 千万円
施設整備費　　事業費 63 億 2 千万円　　大洲市実質負担額 18 億 1 千万円
総事業費 92 億 8 千万円　　大洲市実質負担額 20 億 4 千万円

表 7-1　概算事業費

項　目			全体事業費	うち実質大洲市負担額	内　容
埋立造成事業	調査設計費等	調査設計費	3.8億	2.4億	測量、地質調査、設計、埋立申請など
		用地補償費	5.4億	1.9億	
		小計・・①	9.2億	4.3億	
	工事費	埋立工	1.0億	1.0億	土の敷均し
		緩衝緑地	1.1億	1.1億	
		給排水工	3.4億	3.4億	排水路、給水幹線
		港湾・道路事業	14.9億	0.9億	岸壁、緩衝緑地、国道、県道、市道
		小計・・②	20.4億	6.3億	
	合計・・③		29.5億	10.7億	①+②
	残土受入料　・・④			▲ 8.4億	残土受入量80万㎥　受入単価1,050円/㎥
	埋立造成大洲市実質負担額・・⑤			2.3億	③+④
施設整備	調査設計費　・・⑥		5.2億	1.6億	測量、地質調査、土木設計、建築設計
	工事費	❶ふ頭エリア	1.4億	0.8億	複合施設、野積場、駐輪駐車場など
		❷公共施設エリア	16.0億	9.4億	複合施設、駐輪駐車場、交番、公園など
		❸便益施設エリア	17.9億	2.7億	道の駅、イベント広場、商業施設など
		❹スポーツ・レクリエーションエリア	15.1億	2.3億	多目的広場、多目的運動場、ドッグランなど
		❼港湾緑地	4.8億	0.7億	キャンプ場
		❽小型船だまり市有地	2.8億	0.7億	広場、駐輪駐車場、道路など
		小計・・⑦	58.0億	16.6億	
	合計・・⑧		63.2億	18.1億	⑥+⑦
事業費総計			92.8億	28.8億	③+⑧
事業費大洲市実質負担額				20.4億	⑤+⑧

※四捨五入の関係で合計が合わない場合がある。
※事業費は、基本計画策定時点で大洲市が算定したものであり、今後の関係機関との調整や積算の精査などにより変動する可能性がある。

第8章　実現化方策

8.1. 事業スキーム

（1）基盤整備

埋立造成を含む基盤整備事業については、内閣府の「地方創生港整備推進交付金」を始めとした補助事業の適用など、有効な財源確保の方法について検討を進める。

なお、埋立造成事業については、計画地内の港湾及び道路管理者である愛媛県と調整を図る。

【地方創生港整備推進交付金】

地域における就業の機会の創出、経済基盤の強化又は生活環境の整備を総合的かつ効果的に行うため、地方公共団体が策定した地域再生計画に基づき、地方港湾の港湾施設と第１種漁港及び第２種漁港の漁港施設の一体的整備を図るもの。

（2）施設整備

公共施設、便益施設、スポーツ・レクリエーション施設等の施設整備については、民間ノウハウの導入による魅力向上、質の高い公共サービスの提供や維持管理コストの削減等に向けて、民間活力の導入（PPP/PFI 手法、指定管理者等）を前提に検討を進める。

表 8-1　主な事業手法

事業手法		概要
民設民営	PFI 手法	本市が PFI 事業者（特定目的会社）に PFI 法に基づき PFI 事業者が資金調達を行うとともに業務を長期契約で一括発注し、設計、建設、維持管理（店舗等の運営業務等を含む）の各業務を行う手法 施設整備後の施設全体の維持管理や運営まで、PFI 事業者のノウハウ・創意工夫を生かすことや、本市の財政支出の平準化を図ることが可能となる
	PFI 的手法 （DBO 手法）	本市が資金調達を行い、所有権を有したまま、設計、建設、維持管理を民間事業者に一括で委託する方式。施設整備後の施設全体の維持管理や運営まで、民間事業者のノウハウ・創意工夫を生かすことが可能となる
公設民営	指定管理者制度	地方自治法において規定される「公の施設」の運営において、より質の高い公共サービスを効率的に提供することを目的に、民間のノウハウを導入する制度 従来、公共施設の管理運営は、地方公共団体や第３セクターに限定されていたが、この制度により民間企業、NPO 法人等も施設の管理運営に指定管理者として代行できるようになった

（3）事業主体及び事業手法(案)

対象地の整備及び維持管理・運営に関して、民間事業者へのアンケート結果を踏まえた各エリアの事業主体及び事業手法、民間事業者の参画可能性、今後の検討方針を示す。

なお、民間事業者のアンケート調査では、事業参画の可能性について「現時点では何とも言えない」との意向が多く、その理由として民間事業者の選定が約 10 年後に予定されていることであった。

そのため、埋立造成等が進み施設整備を行う段階において、再度民間事業者への意向把握を行うことが望ましい。

表 8-2　事業主体及び事業手法

用地	事業主体	事業手法	民間事業者の参画可能性
ふ頭エリア	愛媛県	従来方式	・民間事業者からの参画の意向はなし
公共施設エリア	大洲市	PPP/PFI 手法	・民間事業者の独立採算での整備は難しいため、PFI や DBO、指定管理者制度等での参画が想定される
便益施設エリア	大洲市	PPP/PFI 手法	・民間事業者の独立採算での整備は難しいため、PFI や DBO、指定管理者制度等での参画が想定される
スポーツ・レクリエーション施設エリア	大洲市	PPP/PFI 手法	・民間事業者の独立採算での整備は難しいため、PFI や DBO、指定管理者制度等での参画が想定される
緑地	愛媛県 大洲市	従来方式	・民間事業者からの参画の意向はなし
道路	愛媛県 大洲市	従来方式	・民間事業者からの参画の意向はなし
港湾緑地	大洲市	従来方式 PPP/PFI 手法	・民間事業者からの参画の意向はなし ・ただし、港湾法の改正により港湾緑地等に収益施設等の整備が可能となり、民間事業者が参画しやすい状況となった
小型船だまり市有地	大洲市	従来方式	・民間事業者からの参画の意向はなし

8.2. スケジュール

本事業で想定する事業に関する標準的なスケジュールを以下に示す。

なお、スケジュールは、今後の調査・設計、埋立申請等の進捗状況に応じて、変更する可能性がある。

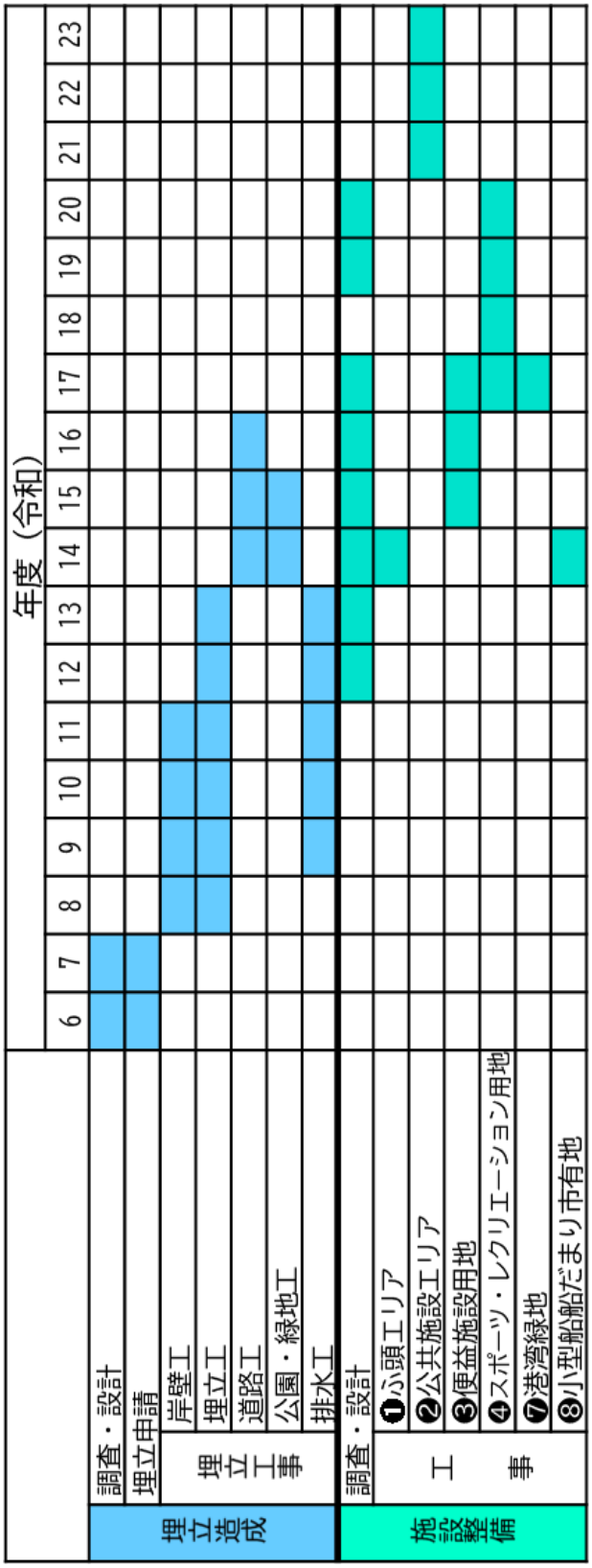



表 8-3　事業スケジュール